

ОТЧЁТ

№....

от 01.04.2019 г.

**об определении рыночной стоимости
права пользования (арендная ставка)
зданием,**

расположенным по адресу:

г. Москва, 5-й Лучевой просек, д.3, стр.1

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.1.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Общие допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	5
1.1.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
1.2. Сведения о заказчике оценки	7
1.3. Сведения об оценщиках	7
1.4. Сведения об Оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6. Вид определяемой стоимости	9
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень данных использованных при проведении оценки Объекта	11
1.9. Заявление о соответствии	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Анализ прав на оцениваемый объект	13
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
2.3. Фотографии объекта оценки	18
2.4. Описание местоположения объекта оценки.....	19
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
3.1. Мониторинг экономической ситуации в России.....	26
3.2. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	26
3.3. Анализ рынка недвижимости, расположенной в парковых зонах г. Москвы	27
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и арендную ставку сопоставимых объектов недвижимости	28
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	33
3.5.1. Наиболее эффективное использование здания.....	33
3.5.2. Выводы.....	35
ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	36
4.1. Последовательность определения стоимости Объекта	36
4.2. Методологические основы применения подходов к оценке	36
4.3. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. помещения свободного назначения (соцкультбыт) в рамках сравнительного подхода.....	38
4.4. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. помещения складского назначения в рамках сравнительного подхода	53
4.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	68
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	69
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	76