

# **ОТЧЁТ**

....

*от 18.01.2019 г.*

*об определении рыночной стоимости  
права пользования (арендная ставка)  
нежилыми помещениями,  
расположенными по адресу:  
г. Москва, Щёлковское ш., вл.75*

|  |  |
|--|--|
| ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....   | 2                                      |
| СОДЕРЖАНИЕ .....   | 4                                      |
| <b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА .....</b>   | <b>5</b>                               |
| 1.1. Задание на оценку.....  | 5                                      |
| 1.1.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Общие допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта ..... | 6                                      |
| 1.1.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....   | 6                                      |
| 1.2. Сведения о заказчике оценки .....   | 8                                      |
| 1.3. Сведения об оценщиках .....   | 8                                      |
| 1.4. Сведения об Оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор .....  | 8                                      |
| 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....  | 10                                     |
| 1.6. Вид определяемой стоимости .....  | 10                                     |
| 1.7. Основные факты и выводы.....  | 12                                     |
| 1.8. Перечень данных использованных при проведении оценки Объекта .....  | 12                                     |
| 1.9. Заявление о соответствии .....  | 13                                     |
| <b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>14</b>                              |
| 2.1. Анализ прав на оцениваемый объект .....   | 14                                     |
| 2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....  | 16                                     |
| 2.3. Фотографии объекта оценки .....   | 18                                     |
| 2.4. Описание местоположения объекта оценки.....   | 19                                     |
| <b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>27</b>                              |
| 3.1. Мониторинг экономической ситуации в России.....   | 27                                     |
| 3.2. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....  | 27                                     |
| 3.3. Анализ рынка торговой недвижимости в г. Москве.....   | 29                                     |
| 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и арендную ставку сопоставимых объектов недвижимости .....                                 | 38                                     |
| 3.5. Анализ наиболее эффективного использования .....  | 44                                     |
| 3.5.1. Наиболее эффективное использование помещений 5 этажа.....   | 45                                     |
| 3.5.2. Выводы.....   | 57                                     |
| <b>ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>58</b>                              |
| 4.1. Последовательность определения стоимости Объекта .....  | 58                                     |
| 4.2. Методологические основы применения подходов к оценке .....  | 58                                     |
| 4.3. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. торгового помещения в рамках сравнительного подхода.....                  | 60                                     |
| 4.4. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. торгового помещения и помещения паркинга в рамках затратного подхода..... | 100                                    |
| 4.5. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. торгового помещения в рамках доходного подхода .....                      | 111                                    |
| 4.6. Расчет рыночной стоимости права пользования (арендная ставка) за 1 кв. м. помещений паркинга.....   | 116                                    |
| 4.7. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки .....           | 121                                    |
| <b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>   | <b>123</b>                             |
| <b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>  | <b>125</b>                             |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>  | <b>128</b>                             |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>  | <b>133</b>                             |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>  | <b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b> |