

ОТЧЁТ

.....

от 20.03.2018 г.

**об определении рыночной стоимости
нежилого здания,
общей площадью 6 714,50 кв. м.,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Высоцкого, д.4.**

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	4
1.1.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	5
1.2. Сведения о заказчике оценки	5
1.3. Сведения об оценщиках.....	6
1.4. Сведения об Оценочной организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	6
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.....	12
1.9. Заявление о соответствии	13
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Анализ прав на оцениваемый объект	14
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	15
2.3. Фотографии объекта оценки	17
2.4. Описание местоположения объекта оценки	24
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
3.1. Мониторинг экономической ситуации в России	33
3.2. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	33
3.3. Обзор рынка земельных участков г. Москвы	35
3.4. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы	37
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и арендную ставку сопоставимых объектов недвижимости	48
3.6. Анализ наиболее эффективного использования	53
ГЛАВА 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	56
4.1. Последовательность определения стоимости Объекта	56
4.2. Методологические основы применения подходов к оценке.....	56
4.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка	59
4.4. Расчет рыночной стоимости офисного здания в рамках сравнительного подхода.....	63
4.5. Расчет стоимости офисного здания в рамках доходного подхода	75
4.6. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	90
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	93
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	98