

4.2. Характеристики объекта аренды

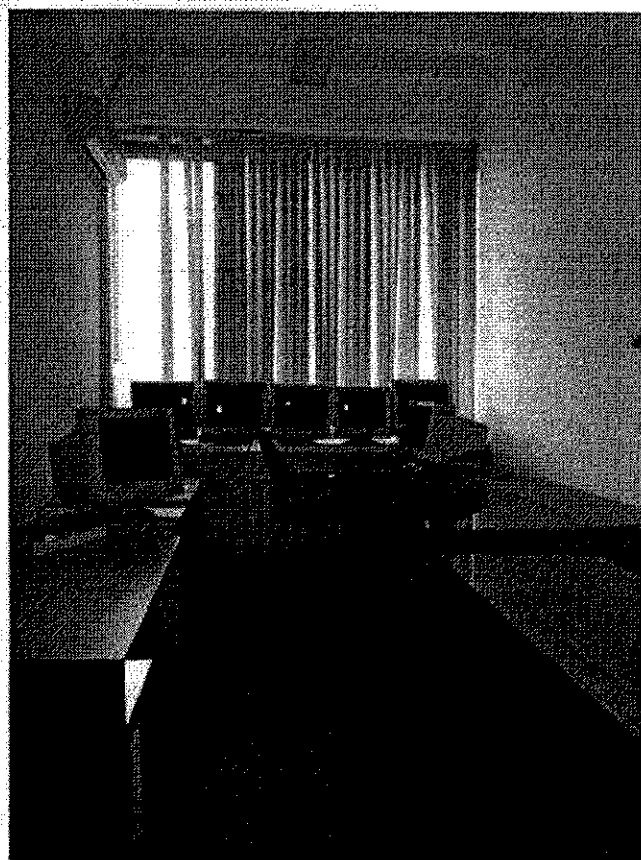
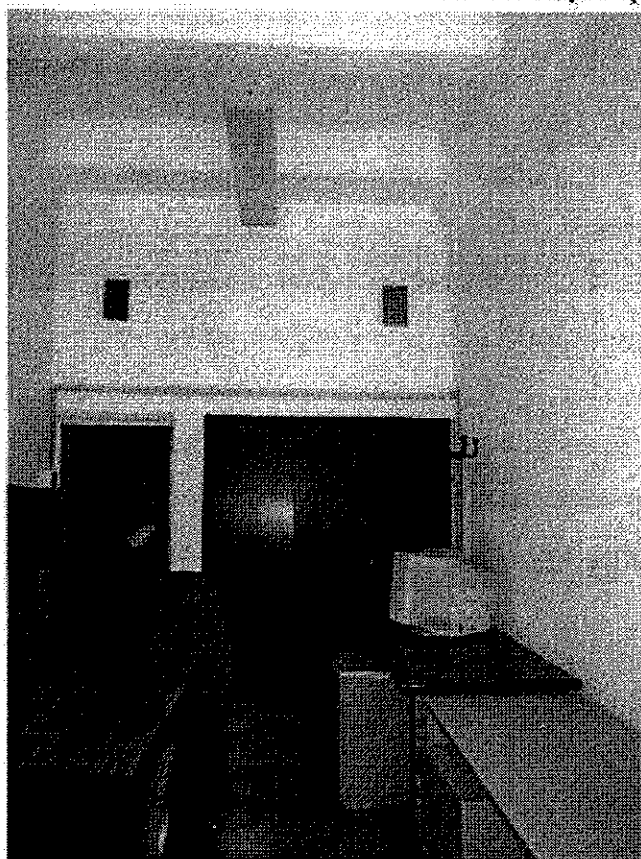
Таблица 6. Описание объекта аренды

№ п/п	Адрес здания	Помещения	Площадь, кв. м	Функциональное назначение	Тип и состояние внутренней отделки
1	г. Москва, ул. Профсоюзная 65 стр. 1	Нежилые помещения, этаж 2, помещение № II, помещение № II, комнаты №№ 18, 18а, 18б	16,6	офисное	Отделка простая, физическое состояние площадей следует охарактеризовать как "рабочее"

Источник: данные заказчика, анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

4.3. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние объекта оценки

г. Москва, ул. Профсоюзная 65 стр. 1



Выводы: местоположение объекта аренды характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью, средним уровнем транспортного и пешеходного трафика, выходом на 1-ю линию улицы Профсоюзная. Подъезд к объекту аренды осуществляется со стороны улицы Профсоюзная. Физическое состояние площадей, находящихся по адресу г. Москва, ул. Профсоюзная 65 стр. 1 следует охарактеризовать как "рабочее".

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт проблем управления им. В.А. Трапезникова Российской академии наук

Отчет №2016-01/072

5. Анализ наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей. Анализ наиболее эффективного использования объекта проводится в соответствии с определенным алгоритмом по критериям соответствия законодательству, физической возможности, финансовой осуществимости, с соблюдением определенных требований к каждому из этапов алгоритма анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного всегда соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем — для этого же участка, но с существующими улучшениями. Следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строения и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения исполнителя в этом случае может теряться смысл определения рыночной стоимости объекта с улучшениями.

При определении величины рыночной ставки арендной платы предполагается, что объект аренды будет предметом арендной сделки в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату исследования. Его дальнейшее использование основано на продолжении текущего использования при предположении, что в таком виде оно может быть

Оценщик: ООО «Бюро оценки бизнеса»

Заказчик: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт проблем управления им. В.А. Трапезникова Российской академии наук

Отчет №2016-01/072

