

ОТЧЁТ

№

от 25.04.2020 г.

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

нежилыми помещениями

расположенными по адресу:

**г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д.28,
стр. 11**

Москва 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
1.3. Определения применяемого вида стоимости	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.5. Состав оцениваемых прав	8
1.6. Документы, используемые оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
1.7. Данные, использованные при проведении оценки Объекта оценки, с указанием источников их получения	9
1.8. Последовательность определения стоимости Объекта	9
1.9. Заявление о соответствии	10
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	11
2.1. Сведения о Заказчике	11
2.2. Сведения об Оценщике	11
2.3. Сведения об Оценочной организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор	11
2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. Установление количественных и качественных характеристик	13
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
4.2. Рынок коммерческой недвижимости Московской области	19
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
ГЛАВА 6. ВЫБОР МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	32
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНЫХ СТАВОК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	33
7.1. Определение арендной ставки и диапазон арендных ставок для складского помещения на 1 этаже (708,6 кв.м.)	33
7.2. Определение арендной ставки и диапазон арендных ставок для офисного помещения на 2 этаже (680,6 кв.м.)	41
7.3. Определение арендной ставки и диапазон арендных ставок для всего здания (1 389,2 кв.м.)	49
7.4. Согласование результатов	57
ГЛОССАРИЙ	59
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	61

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СКРИН-ШОТЫ.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	65