

ОЦЕНКА
ИМУЩЕСТВА



Ф О Н Д
СОДЕЙСТВИЕ

ОЦЕНКА
ИМУЩЕСТВА

302028, г. Орел, ул. Брестская, д.12, лит. А, пом. 47, ИНН 5751032340, ОГРН 1075742000542, тел. (4862) 763-888



ОТЧЕТ

об оценке недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Инжтехсвязь» (ОГРН: 1027739100322, ИНН: 7713210910, юридический адрес: 123007, город Москва, 4-Я Магистральная ул., д. 5 стр. 1, эт/пом/ком 2/ХП/10), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5.

Дата определения стоимости: 13 февраля 2025 года

Заказчик: ООО «Инжтехсвязь» в лице конкурсного управляющего Маслова И.Н.

Оценщики: Широков Н.В., Рязанцев И.С. (ЗАО «Фонд «Содействие»)

Порядковый номер отчета:

№ 01-02-25

Дата составления отчета:

14 февраля 2025 года

ОРЕЛ 2025 г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки (недвижимое имущество):

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:2435
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:2436
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:2432
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:0005011:2363
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:0005011:2361
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:0005011:2366
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:0005011:2381
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:2377
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:2380
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/6	77:09:0005011:2376
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:4
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских	77:09:0005011:23

предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	
---	--

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки (движимое имущество, сооружения):

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Заводской номер
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	-
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	-
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	
4	Лифт пассажирский	01472	-
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	-
6	Забор	00000002	-
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	-
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	-
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	803496
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	43542208890
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	43543213706
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	89789903
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	99786904
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	109578661
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	935823564
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	103709632CB-82
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	83945350
18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	967063563
19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	7184141975
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).		-
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	-
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	00-004498	-

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая стоимость объекта оценки:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	не применялся	7 905 000	7 487 000	7 696 000	1 282 667	6 413 333
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	не применялся	10 218 000	9 657 000	9 938 000	1 656 333	8 281 667
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	не применялся	8 494 000	8 028 000	8 261 000	1 376 833	6 884 167
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	не применялся	26 980 000	25 500 000	26 240 000	4 373 333	21 866 667
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	не применялся	818 027 000	773 160 000	795 594 000	132 599 000	662 995 000
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065	не применялся	13 273 000	12 545 000	12 909 000	2 151 500	10 757 500
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	не применялся	9 516 000	8 994 000	9 255 000	1 542 500	7 712 500
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	не применялся	11 978 000	11 321 000	11 650 000	1 941 667	9 708 333
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:2435	не применялся	129 290 000	112 614 000	120 952 000	20 158 667	100 793 333
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:2436	не применялся	6 243 000	4 755 000	5 499 000	916 500	4 582 500
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:2432	не применялся	734 386 000	633 129 000	683 758 000	113 959 667	569 798 333
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о.	77:09:0005011:2363	не применялся	3 632 000	3 221 000	3 427 000	571 167	2 855 833

	Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8							
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:0005011:2361	не применялся	9 794 000	8 765 000	9 280 000	1 546 667	7 733 333
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:0005011:2366	не применялся	8 846 000	7 902 000	8 374 000	1 395 667	6 978 333
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:0005011:2381	не применялся	23 570 000	19 795 000	21 683 000	3 613 833	18 069 167
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:2377	не применялся	20 803 000	17 206 000	19 005 000	3 167 500	15 837 500
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:2380	не применялся	27 105 000	22 675 000	24 890 000	4 148 333	20 741 667
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/6	77:09:0005011:2376	не применялся	25 016 000	20 728 000	22 872 000	3 812 000	19 060 000
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:4	не применялся	407 219 000	384 890 000	396 055 000	66 009 167	330 045 833
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:23	не применялся	192 169 000	181 632 000	186 901 000	31 150 167	155 750 833
ИТОГО						2 384 239 000	397 373 168	1 986 865 832

Движимое имущество, сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Загратный	Сравнительный	Доходный			
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом,	00-003526	81 000	не применялся	не применялся	81 000	13 500	67 500

	управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500							
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	1 250 000	не применялся	не применялся	1 250 000	208 333	1 041 667
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 239 000	не применялся	не применялся	1 239 000	206 500	1 032 500
4	Лифт пассажирский	01472	796 000	не применялся	не применялся	796 000	132 667	663 333
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	203 000	не применялся	не применялся	203 000	33 833	169 167
6	Забор	00000002	26 000	не применялся	не применялся	26 000	4 333	21 667
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	1 180 000	не применялся	не применялся	1 180 000	196 667	983 333
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	815 000	не применялся	не применялся	815 000	135 833	679 167
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 250 000	не применялся	не применялся	1 250 000	208 333	1 041 667
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	811 000	не применялся	не применялся	811 000	135 167	675 833
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	811 000	не применялся	не применялся	811 000	135 167	675 833
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	933 000	не применялся	не применялся	933 000	155 500	777 500
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	933 000	не применялся	не применялся	933 000	155 500	777 500
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	912 000	не применялся	не применялся	912 000	152 000	760 000
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	933 000	не применялся	не применялся	933 000	155 500	777 500
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	912 000	не применялся	не применялся	912 000	152 000	760 000
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	933 000	не применялся	не применялся	933 000	155 500	777 500
18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	933 000	не применялся	не применялся	933 000	155 500	777 500
19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	796 000	не применялся	не применялся	796 000	132 667	663 333
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).		1 238 000	не применялся	не применялся	1 238 000	206 333	1 031 667
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	796 000	не применялся	не применялся	796 000	132 667	663 333
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	00-004498	618 000	не применялся	не применялся	618 000	103 000	515 000
	ИТОГО					18 399 000	3 066 500	15 332 500

Итоговая стоимость объектов оценки: движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Инжтехсвязь» (ОГРН: 1027739100322, ИНН: 7713210910, юридический адрес: 123007, город Москва, 4-Я Магистральная ул., д. 5 стр. 1, эт/пом/ком 2/ХП/10), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, составляет (без НДС):

2 002 198 332 (два миллиарда два миллиона сто девяносто восемь тысяч триста тридцать два) рубля 00 копеек,

в том числе:

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	6 413 333
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	8 281 667
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	6 884 167
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	21 866 667
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	662 995 000
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065	10 757 500
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	7 712 500
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	9 708 333
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:2435	100 793 333
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:2436	4 582 500
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:2432	569 798 333
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:0005011:2363	2 855 833
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:0005011:2361	7 733 333
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. III	77:09:0005011:2366	6 978 333
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул.	77:09:0005011:2381	18 069 167

	4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П		
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:2377	15 837 500
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:2380	20 741 667
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/б	77:09:0005011:2376	19 060 000
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:4	330 045 833
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:23	155 750 833
	ИТОГО		1 986 865 832

Движимое имущество, сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	67 500
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	1 041 667
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 032 500
4	Лифт пассажирский	01472	663 333
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	169 167
6	Забор	00000002	21 667
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	983 333
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	679 167
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 041 667
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	675 833
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	675 833
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	777 500
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	777 500
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	760 000
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	777 500
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	760 000
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	777 500
18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	777 500
19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	663 333
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).		1 031 667
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	663 333
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	00-004498	515 000
	ИТОГО		15 332 500

Дата проведения осмотра объектов оценки: 07 февраля 2025 г..

Дата оценки: 13 февраля 2025 года.

Дата составления отчета: 14 февраля 2025 года.

Генеральный директор
ЗАО «Фонд «Содействие», к.э.н.,
оценщик

Оценщик



Н.В. Широков

И.С. Рязанцев

СОДЕРЖАНИЕ

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку.....	11
2. Сведения о заказчике оценки, об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор.....	14
3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	15
4. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке	16
5. Описание объекта оценки	16
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	29
7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	30
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	30
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	41
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	82
7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	85
8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	86
8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	86
8.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	87
8.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	87
8.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки (недвижимое имущество).....	91
8.4.1 Затратный подход.....	91
8.4.2 Сравнительный подход	104
8.4.3 Доходный подход	153
8.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки (движимое имущество) ..	207
8.5.1 Затратный подход.....	207
8.5.2 Сравнительный подход	223
8.5.3 Доходный подход	224
9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	224
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Используемые методические материалы и литература.....	232
11 Приложения к отчету об оценке	234

1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

№ п/п	Наименование информации	Содержание информации
1	Объекты оценки	Совокупность вещей (недвижимое и движимое имущество), принадлежащее ООО «Инжтехсвязь» (ОГРН: 1027739100322, ИНН: 7713210910, юридический адрес: 123007, город Москва, 4-Я Магистральная ул., д. 5 стр. 1, эт/пом/ком 2/ХП/10), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5.
2	Наименование и состав объекта оценки	

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Год постройки	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:711 2	1992	–	сведения отсутствуют
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:711 3	1992	–	сведения отсутствуют
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:107 5	1980	00000010	5 912 826,00
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:107 8	1980	00000011	7 357 725,00
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:105 7	1970	00000005	204 015 531,00
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:106 5	1956	00000006	5 859 456,00
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:106 8	1980	00000008	2 594 995,00
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:105 2	1980	00000009	4 040 766,00
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:243 5		00-004263	11 053 987,46
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:243 6		00-004264	365 488,20
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:243 2		00-004265	85 969 592,16
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:0005011:236 3		00-002627	177 329,46
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:0005011:236 1		00-002628	564 476,21
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:0005011:236 6		00-002629	504 915,18
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:0005011:238 1		00-002630	3 505 979,37
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:237 7		00-002632	3 014 600,79

17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:238 0		00-002633	1 545 879,71
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/6	77:09:0005011:237 6		00-002634	1 395 623,45
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:4		-	-
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:23		-	-

Движимое имущество и сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Заводской номер	Год выпуска
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	190 369,45	-	
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	1 857 881,35	-	
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 064 146,87	-	2013
4	Лифт пассажирский	01472	908 509,32	-	
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800х2400	00000001	90 990,00	-	
6	Забор	00000002	11 795,00	-	
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	758 250,00	-	
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	762 278,35	-	2015
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 857 881,35	803496	2014
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	908 509,32	43542208890	2012
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	1 328 813,56	43543213706	2013
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	сведения отсутствуют	89789903	1980
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	сведения отсутствуют	99786904	1980
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	сведения отсутствуют	109578661	1982
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	сведения отсутствуют	935823564	1979
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	сведения отсутствуют	103709632СВ-82	1982
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	сведения отсутствуют	83945350	1977
18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	сведения отсутствуют	967063563	1979
19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	сведения отсутствуют	7184141975	1974
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).		сведения отсутствуют	-	
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	1 328 813,56	-	
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	00-004498	390 731,19	-	

3	Права на объекты оценки	1. Собственность (недвижимое и движимое имущество) 2. Право аренды (земельные участки)
4	Правообладатель	ООО «Инжтехсвязь» ОГРН: 1027739100322 ИНН: 7713210910 Юридический адрес: 123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, эт/пом/ком 2/ХП/10
5	Цель оценки	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений по вопросу реализации имущества на торгах в процедуре банкротства
6	Указание на соответствие ФЗ-135	Оценка проводится в соответствии с ФЗ-135
7	Вид стоимости	Рыночная
8	Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектами 2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Дата оценки: 13 февраля 2025 года. 4. Предполагаемое использование объектов оценки: текущее (фактическое) использование 5. Характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях
9	Дата оценки	13 февраля 2025 года
11	Иные существенные допущения	Отсутствуют
12	Специальные допущения	Отсутствуют
13	Ограничение оценки	Без осмотра
14	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объектов оценки	Распространение и публикация отчета (или его частей) осуществляется только с разрешения оценщика (за исключением случаев установленных законодательством)
15	Указание на форму составления отчета об оценке	Бумажная
16	Иная информация, предусмотренная п. 8 ФСО-7	
16.1	Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Объекты оценки составных частей не имеют
16.2	Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	Характеристики объектов оценки приведены в документах, предоставленных Заказчиком (п. 16 Задания на оценку)
16.3	Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	1. Право собственности на объекты оценки (недвижимое и движимое имущество). Ограничения (обременения) прав при оценке не учитываются. 2. Право аренды на объекты оценки (земельные участки). Ограничения (обременения) прав при оценке не учитываются.
17	Иная информация, предусмотренная ФСО №10	
17.1	Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	Состав оцениваемой группы машин и оборудования приведен в п. 2 Информации, содержащейся в задании на оценку (объекты оценки №п/п 14 - №п/п 22)
17.2	Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования	Оцениваемое движимое имущество не имеет и не предполагает программное обеспечение, необходимое для эксплуатации, и не требует дополнительных финансовых затрат
18	Иная информация, предусмотренная ФСО №7	
18.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.	Состав и характеристика объекта оценки указан в п. 1 отчета об оценке.
18.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Состав и характеристика объекта оценки указан в п. 1 отчета об оценке. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

18.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки.	Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются. Оценка производится без учета обременений.
18.4	Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости	В отчете об оценке определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости.
19	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	1) Выписка из ЕГРН от 23.10.2024 №КУВИ-001/2024-259972047 2) Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.03.2022 3) Инвентаризационная опись основных средств №1 от 15.08.2019 4) Инвентаризационная опись прав аренды №3 от 15.08.2019 5) Техническая документация на объекты недвижимого имущества Документы предоставлены в полном объеме
20	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Без привлечения сторонних организаций и специалистов
21	Сведения о предполагаемых пользователях отчета (помимо Заказчика)	Оценщику не известны
22	Форма представления итоговой стоимости	В виде числа с математическим округлением. Перед оценщиком не ставится задача по определению диапазона стоимости объектов оценки
23	Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
24	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
25	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	Рубли РФ

2. Сведения о заказчике оценки, об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Заказчик	Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инжтехсвязь» Сокращенное наименование: ООО «Инжтехсвязь» ОГРН: 1027739100322 Дата присвоения ОГРН: 21 августа 2002 года ИНН: 7713210910 Юридический адрес: 123007, город Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5 стр. 1, эт/пом/ком 2/ХII/10
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Широков Николай Владимирович
Номер контактного телефона	8-910-748-09-89
Почтовый адрес	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
Адрес электронной почты	fonds@yandex.ru
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №042026-1 по направлению «Оценка недвижимости», действителен до 23.07.2027 г.
Сведения о членстве оценщика в СРОО:	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)
Регистрационный номер оценщика	№000967 (дата включения в реестр 18.09.2007 г.)
Наименование СРОО	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) включена

	Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007г. за №0003.
Адрес СРОО	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Сведения о независимости оценщика	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Рязанцев Иван Сергеевич
Номер контактного телефона	8-920-287-10-73
Почтовый адрес	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
Адрес электронной почты	fonds@yandex.ru
Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	«Оценка недвижимости»: №033643-1 от 26.05.2022г. «Оценка движимого имущества»: №033520-2 от 20.05.2022г. «Оценка бизнеса» №034205-3 от 23.09.2022г.
Сведения о членстве оценщика в СРОО:	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
Регистрационный номер оценщика	№997 (дата включения в реестр 05.07.2022)
Наименование СРОО	Саморегулируемая организация «Союз «Федерация специалистов оценщиков».
Адрес СРОО	109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, корп. 10, офис 308
ИНН	575208001748
СНИЛС	129-832-352 79
Сведения о независимости оценщика	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	Полное (сокращенное) наименование: Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие» (ЗАО «Фонд «Содействие») Место нахождения: 302028, Орловская область, город Орёл, Брестская ул., д.12 лит. а, кв.47 ОГРН: 1075742000542
Сведения о независимости оценщика (в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135)	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ 135 в полном объеме. Не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, также не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ 135)	Соответствует независимости в соответствии со статьей 16 ФЗ 135

3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

3.1 Наименование привлеченных организаций и степень их участия.

Не привлекались.

3.2 Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия.

Не привлекались.

4. Стандарты оценки и методические рекомендации по оценке

Для определения стоимости объектов оценки были применены стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утверждены Решением Совета РОО от 07.11.2022 г. (протокол № 28-С).
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденных решением Совета «СФСО» от 18.11.2022. Протокол № 472.

5. Описание объекта оценки

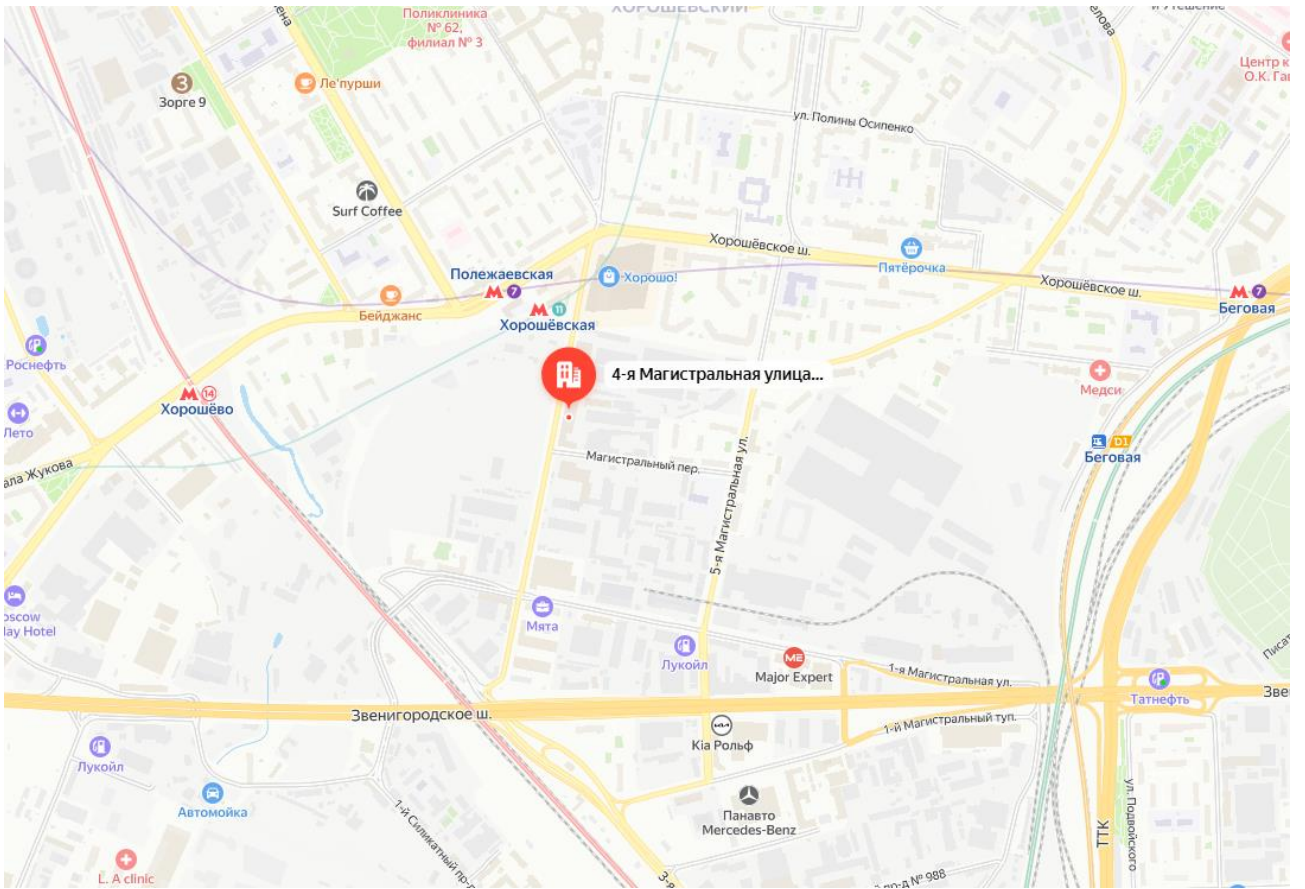
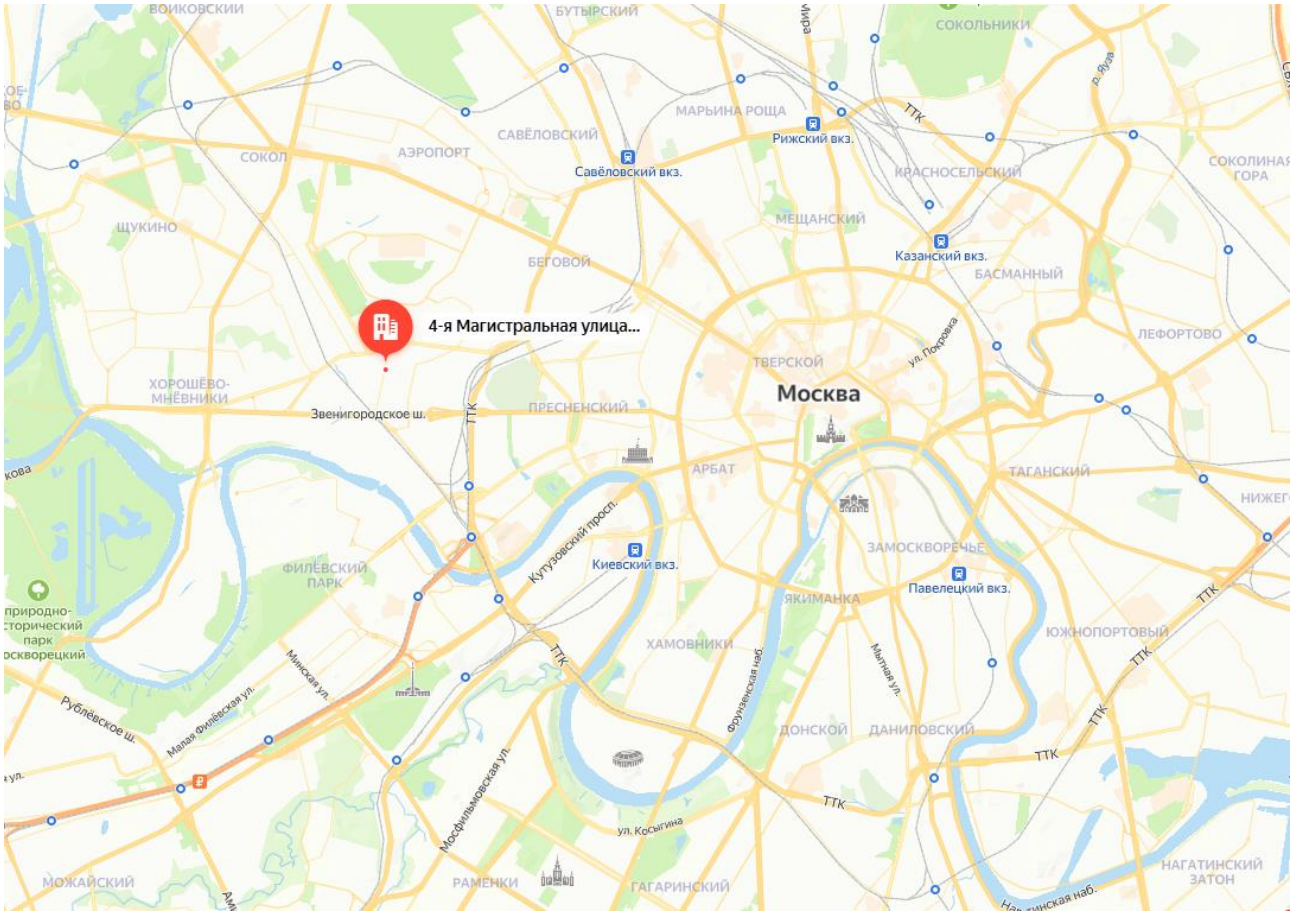
5.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки

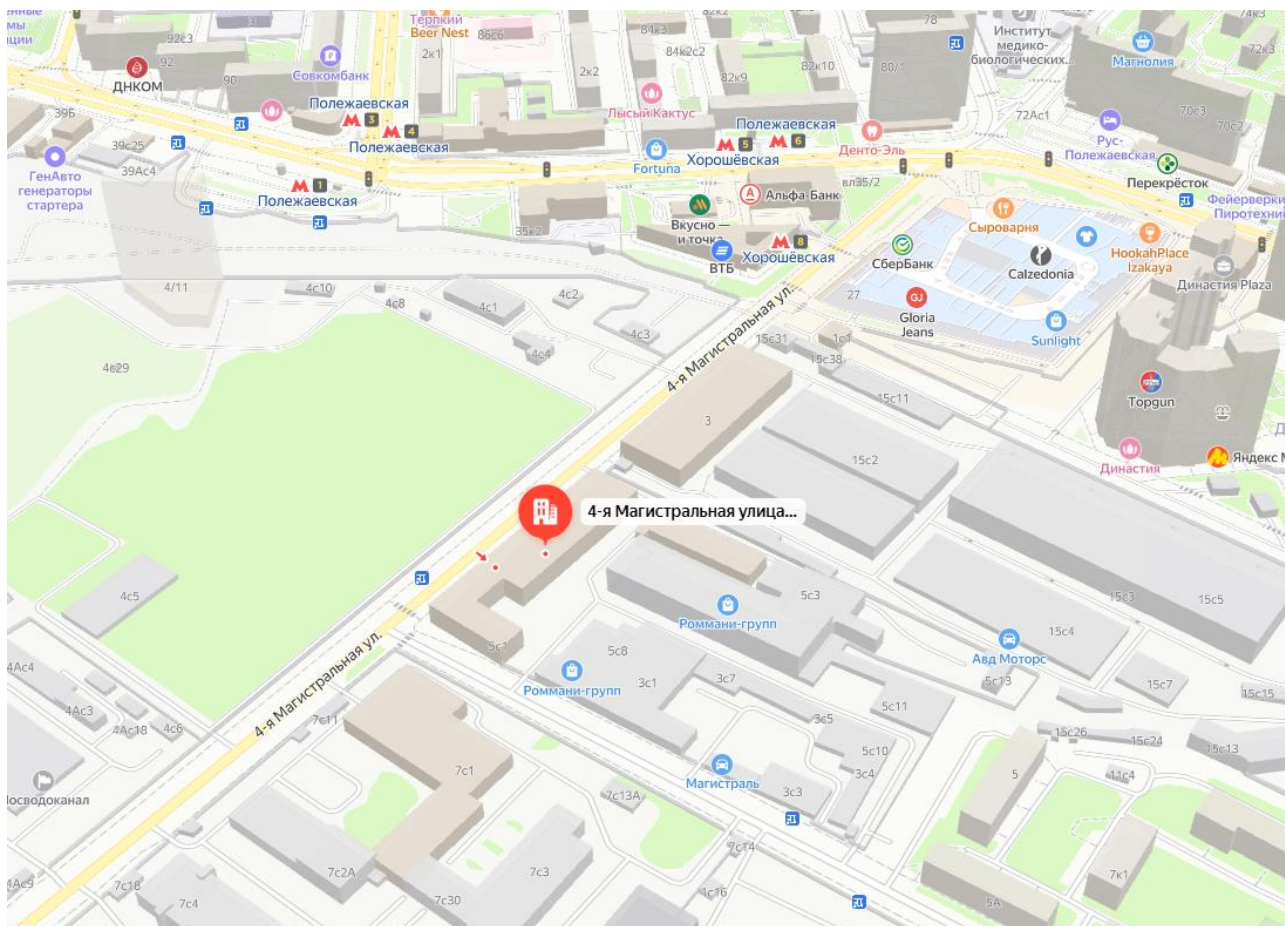
- Выписка из ЕГРН от 23.10.2024 №КУВИ-001/2024-259972047;
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.03.2022;
- Инвентаризационная опись основных средств №1 от 15.08.2019;
- Инвентаризационная опись прав аренды №3 от 15.08.2019;
- Техническая документация на объекты недвижимого имущества.

5.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, включая права на объекты оценки

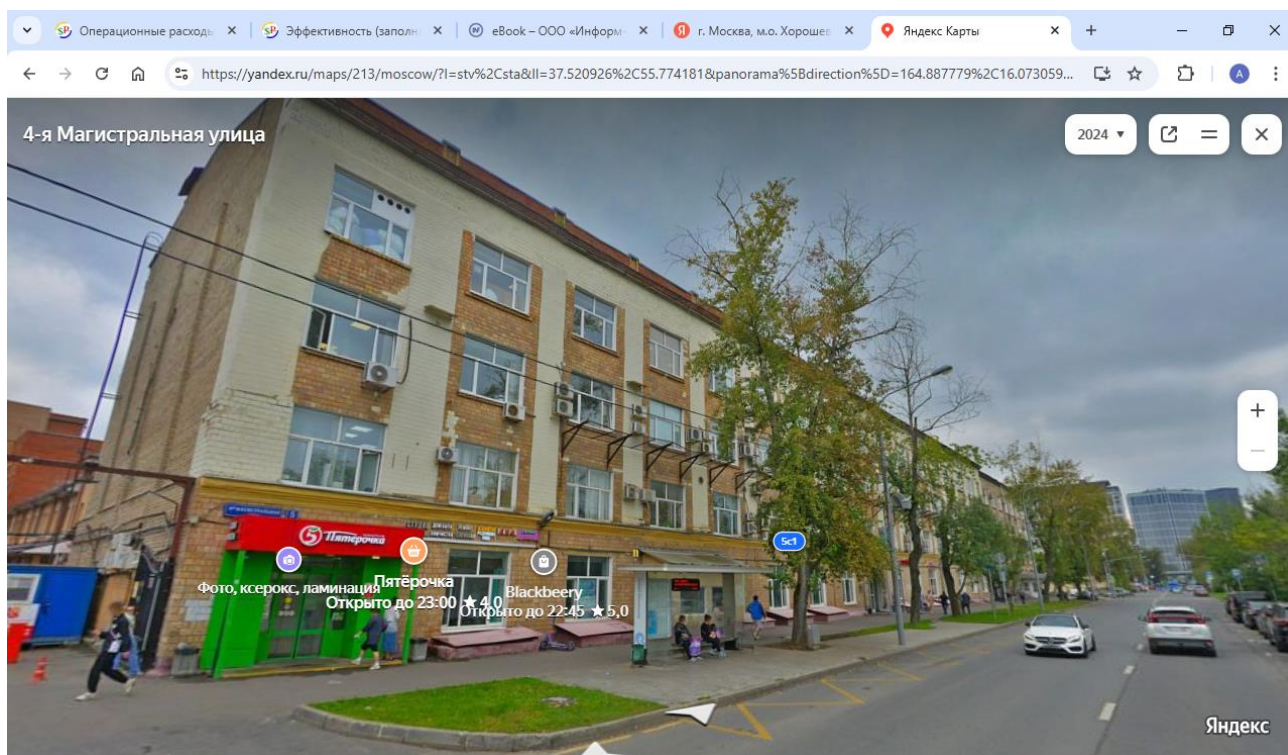
Таблица – Общая характеристика местоположения объектов оценки

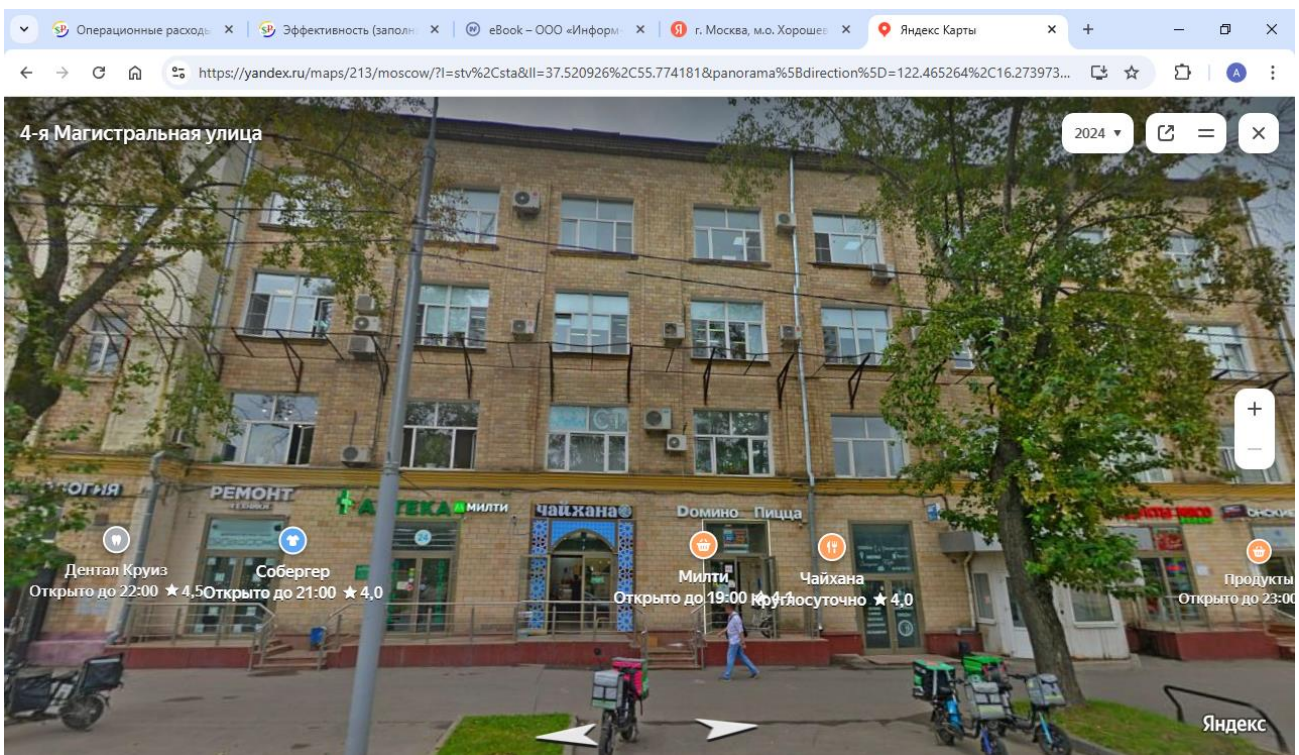
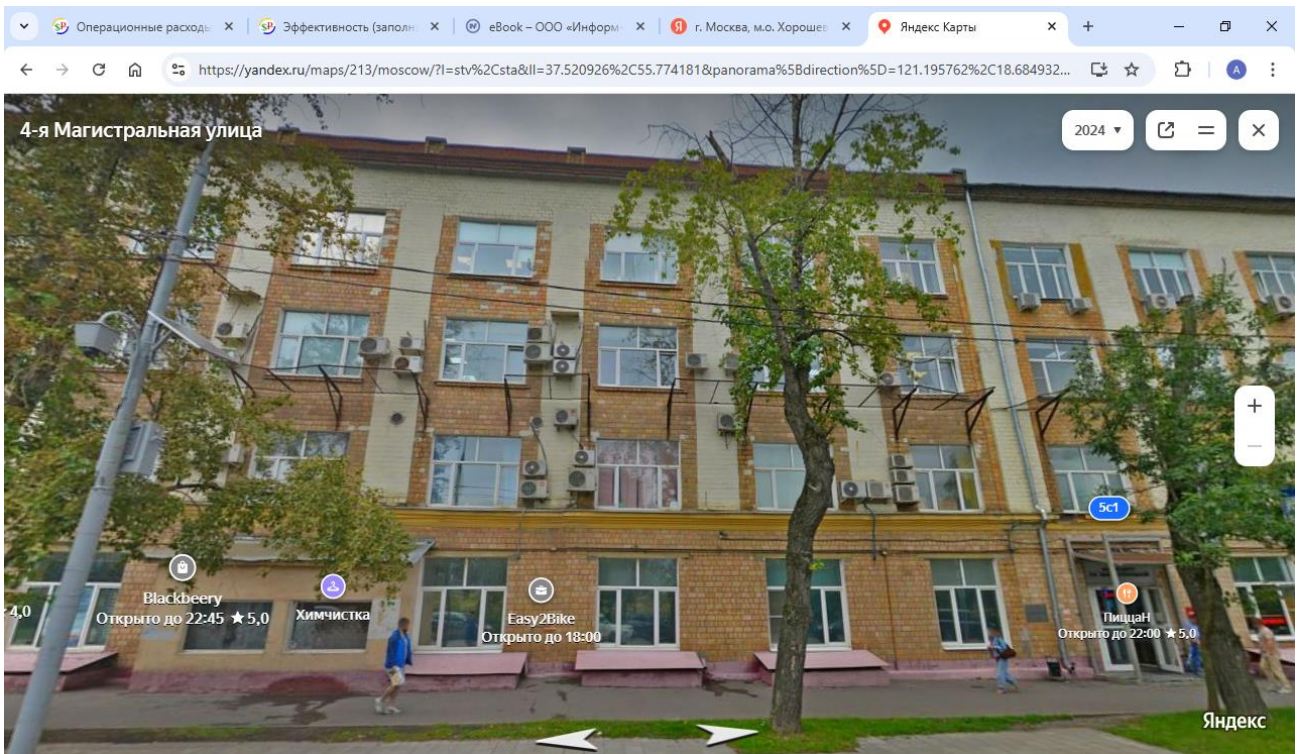
Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	123007, г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5
Административный округ	Северный административный округ города Москвы
Локальное расположение	Пересечение улицы 4-я Магистральная и переулка Магистрального
Ближайшая станция метро	Хорошёвская (5 мин. пешком) Полежаевская (8 мин. пешком)
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Хорошёвское шоссе, Звенигородское шоссе
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее (асфальтированная дорога)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Окружающая застройка представлена зданиями и сооружениями производственного-складского и жилого назначения.
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории	Освещение, озеленение
Дополнительная информация	Местоположение объекта на административной карте представлено ниже





Фотографии (источник информации: <https://yandex.ru/maps/>) нежилых помещений по адресу: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1 представлены ниже





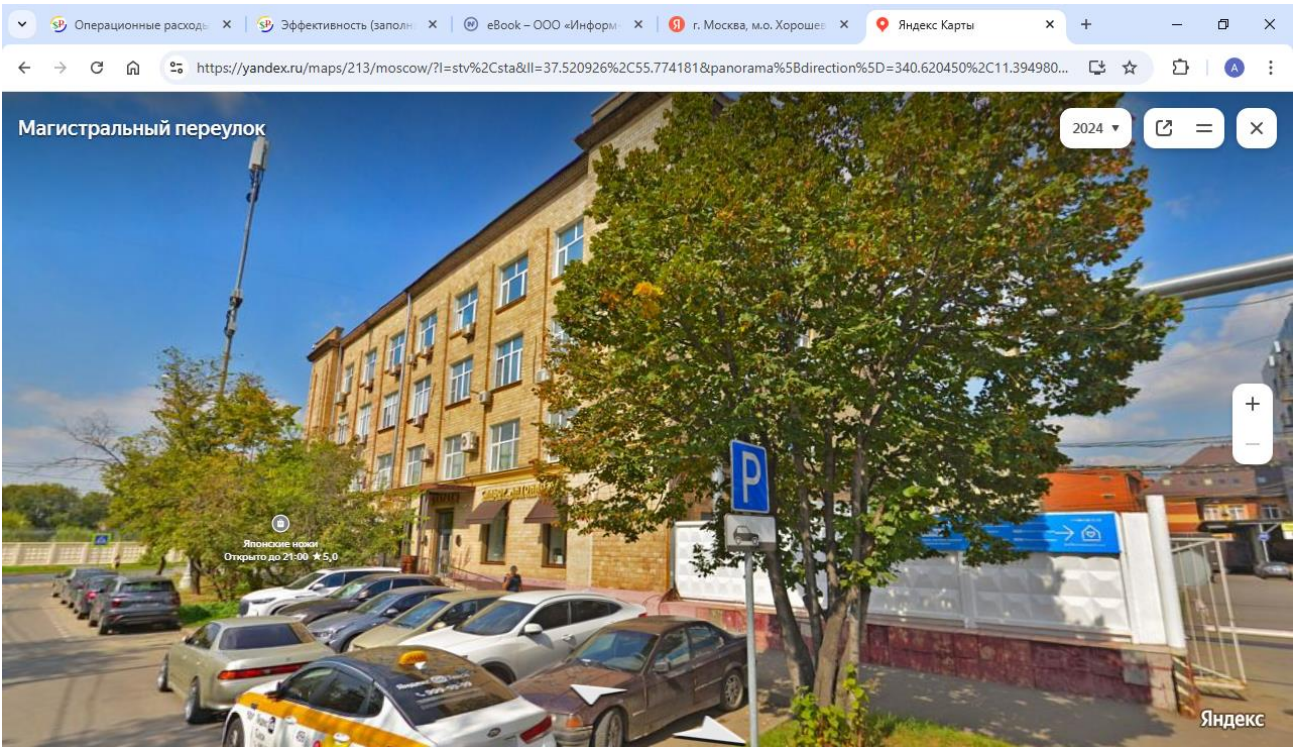


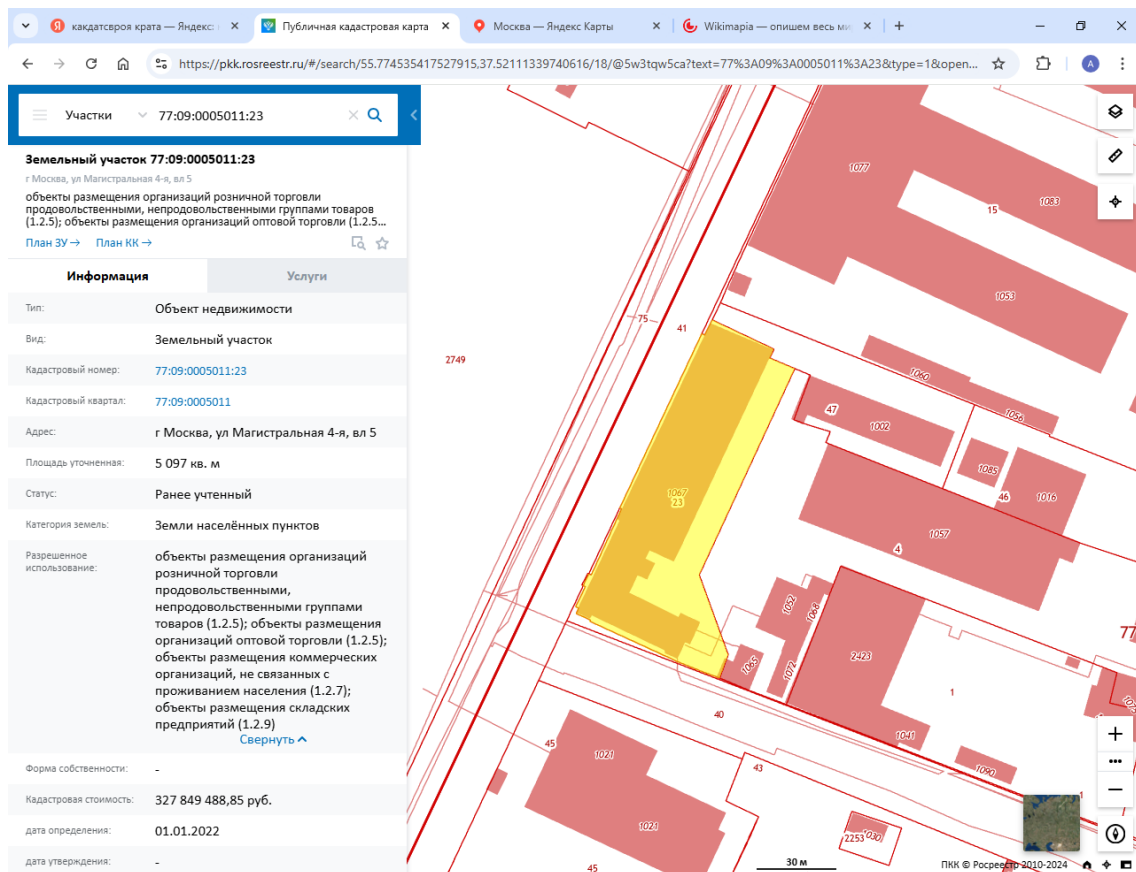
Таблица – Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Год постройки	Конструктивные характеристики	Инженерные коммуникации	Текущее использование
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	151,0	1992	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные	Электроснабжение	Нежилое (складское)
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	195,0	1992	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные	Электроснабжение	Нежилое (складское)
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	162,1	1980	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (производственное)
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	514,9	1980	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, отопление	Нежилое (складское)
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	15 611,5	1970	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (складское)
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065	253,3	1956	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (административно-бытовое)
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	181,6	1980	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (производственное)
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	228,6	1980	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные	Электроснабжение	Нежилое (складское)
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:2435	816,6	–	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (административное)
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:2436	27,0	–	Фундамент: железобетонный, стены: кирпичные, перекрытия: железобетонные	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Нежилое (административное)

11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:2432	6 350,9	–			
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:0005011:2363	13,1	–			
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:0005011:2361	41,7	–			
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:0005011:2366	37,3	–			
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:0005011:2381	259,0	–			
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:2377	222,7	–			
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:2380	114,2	–			
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/6	77:09:0005011:2376	103,1	–			

Таблица – Описание объекта оценки (земельные участки)

Наименование	Характеристика	
Кадастровый номер	77:09:0005011:4	77:09:0005011:23
Общая площадь	12 097 кв. м	5 097 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)
Текущее использование	В соответствии с разрешенным	
Форма участка	Многоугольная	
Рельеф	Ровный	
Информация об износе	Не подвержен износу	
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа: https://pkk.rosreestr.ru/)	



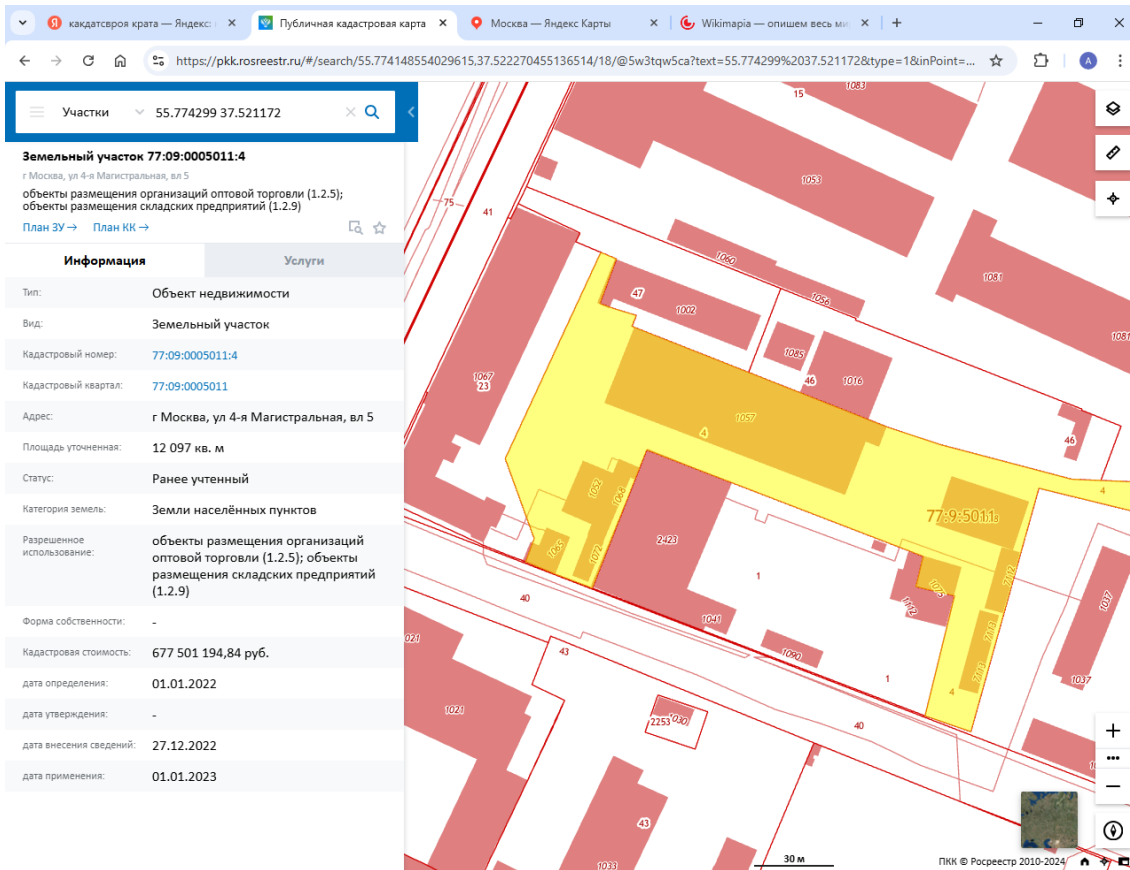


Таблица – Характеристика движимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Заводской номер	Год выпуска
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	190 369,45	-	
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	1 857 881,35	-	
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 064 146,87	-	2013
4	Лифт пассажирский	01472	908 509,32	-	
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	90 990,00	-	
6	Забор	00000002	11 795,00	-	
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	758 250,00	-	
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	762 278,35	-	2015
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 857 881,35	803496	2014
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	908 509,32	43542208890	2012
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	1 328 813,56	43543213706	2013
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	сведения отсутствуют	89789903	1980
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	сведения отсутствуют	99786904	1980
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	сведения отсутствуют	109578661	1982
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	сведения отсутствуют	935823564	1979
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	сведения отсутствуют	103709632СВ-82	1982
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	сведения отсутствуют	83945350	1977
18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	сведения отсутствуют	967063563	1979

19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	сведения отсутствуют	7184141975	1974
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001). Прокладка надземная, диаметр 159 мм. Протяженность 124,28 м		сведения отсутствуют	-	
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	1 328 813,56	-	
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10. Теплоснабжение труба металлическая диаметр 40 мм длина 31 м.	00-004498	390 731,19	-	

Таблица – Сведения об имущественных правах на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Вид оцениваемого права, номер, дата регистрации	Ограничение (обременение) права)
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	Собственность. №7:09:0005011:7112-77/051/2024-1 от 07.10.2024	Ипотека
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	Собственность, №77:09:0005011:7113-77/051/2024-1 от 07.10.2024	Ипотека
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	Собственность, №77-77-09/039/2009-563 от 27.04.2009	Ипотека
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	Собственность, № 77-77-09/039/2009-565 от 27.04.2009	Ипотека
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	Собственность, №77-77-09/039/2009-540 от 06.04.2009	Ипотека
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065	Собственность, №77-77-09/039/2009-541 от 27.04.2009	Ипотека
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	Собственность, № 77-77-09/039/2009-559 от 27.04.2009	Ипотека
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	Собственность, № 77-77-09/039/2009-561 от 27.04.2009	Ипотека
9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:0005011:2435	Собственность, №7:09:0005011:2435-77/009/2017-1 от 17.10.2017	Ипотека
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:0005011:2436	Собственность, №77:09:0005011:2436-77/009/2017-1 от 17.10.2017	Ипотека
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:0005011:2432	Собственность, №77:09:0005011:2432-77/011/2017-1 от 15.09.2017	Ипотека
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:0005011:2363	Собственность, №77-77/009-77/009/062/2015-617/3 от 26.10.2015	Ипотека
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я	77:09:0005011:2361	Собственность, №77-77/009-77/009/062/2015-611/1	Ипотека

	Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6		от 26.10.2015	
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:0005011:2366	Собственность, № 77-77/009-77/009/062/2015-614/1 от 26.10.2015	Ипотека
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:0005011:2381	Собственность, № 77-77/009-77/009/066/2015-769/1 от 29.12.2015	Ипотека
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:0005011:2377	Собственность, № 77-77/009-77/009/066/2015-776/1 от 29.12.2015	Ипотека
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6	77:09:0005011:2380	Собственность, № 77-77/009-77/009/066/2015-783/1 от 29.12.2015	Ипотека
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/б	77:09:0005011:2376	Собственность, № 77-77/009-77/009/066/2015-774/1 от 29.12.2015	Ипотека
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:4	Аренда, № 77-77-14/015/2010-519 от 14.10.2010. Срок аренды: до 20.11.2058	Ипотека
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:0005011:23	Аренда, № 77-77-14/011/2012-092 от 05.04.2012	Не зарегистрировано

5.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости,

определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки (здания на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005011:4)

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшений земельных участков (нежилые здания), оснащение их системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования в качестве нежилых зданий с производственно-складским назначением площадей (с выделением части помещений под административное использование). Технологические возможности позволяют осуществлять складскую, производственно-бытовую деятельность.
Правомочные способы использования	Разрешенное использование оцениваемых земельного участка – для размещения и эксплуатации складских и торговых объектов. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме производственной юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (осуществление основной деятельности) или предоставление помещений (зданий, комплекса зданий) в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилых зданий производственно-складского и административного назначения).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его прямое назначение. В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения об эксплуатации объекта оценки в качестве производственно-складских зданий с наличием административных площадей.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки (нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1)

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики помещения, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования в качестве офисно-административного или торгового.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости, предназначенные для осуществления административно-офисной и торгово-сервисной деятельности. Район расположения объекта оценки относится к зоне жилой застройки. В настоящее время объект недвижимости используется в качестве нежилого помещения. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме разрешенной, юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или предоставление объекта недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования: в качестве нежилого помещения, преимущественно офисно-торгового назначения.

На основании вышеизложенного оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является разрешенное использование в качестве нежилого помещения свободного (преимущественно офисно-торгового и административного) назначения.

6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и допущениями:

- Оценщик основывается на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также на информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

- Оценщик исходит из того, что предоставленная ему информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, приводятся ссылки на источник информации.

- Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применяет предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные не представлены, Оценщиком делается вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

- Перед Оценщиком не ставится задача, и им не проводится как часть настоящей оценки специальные экспертизы – юридическая экспертиза правового положения объектов оценки, санитарно-гигиеническая и экологическая экспертиза.

- От Оценщика не требуется и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права.

- Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объектов оценки требованиям законодательства, либо такое соответствие может быть установлено без непреодолимых затруднений, если иное не оговорено специально.

- Объекты оценки рассматриваются с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки (токсичных и иных вредоносных материалов и почв).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объектов оценки в указанных целях и по состоянию на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за мнение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объектов.

- Полученная стоимость является расчетной величиной, отражающей отношение рынка к объектам оценки, и является рекомендуемой для целей настоящего отчета, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

- Оценка проводится с допущением о продолжении использования объектов оценки по текущему назначению.

- Оценка проводится без осмотра, на основании информации и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, с допущением о соответствии данных сведений фактическому состоянию объектов оценки (в частности о соответствии фактических строительных объемов объектов, предоставленным Заказчиком, а также о том, что физическое состояние объектов оценки можно классифицировать как «хорошее» и «удовлетворительное» согласно предоставленным фотоматериалам и техническим документам).

- При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное

обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)

Специальные допущения отсутствуют.

6.3. Ограничения оценки

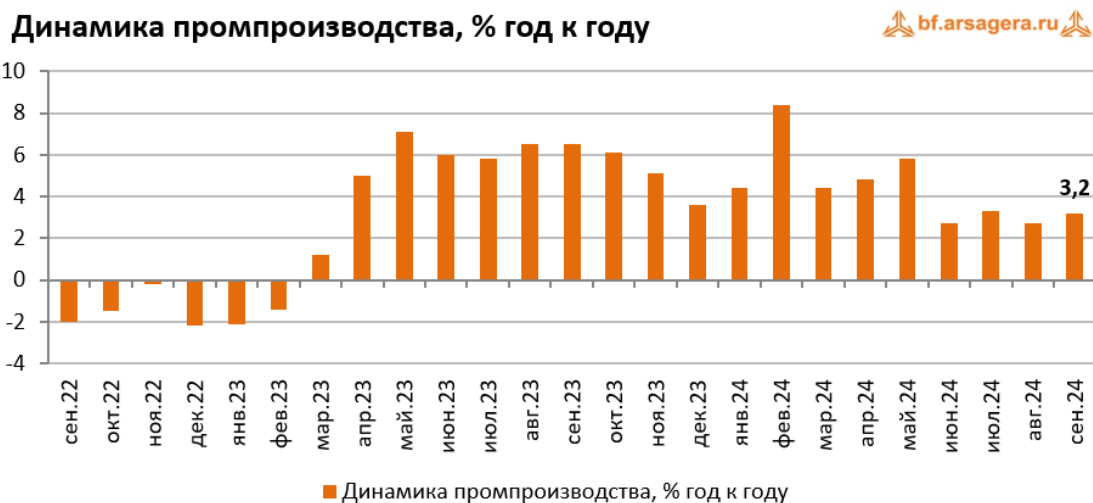
Оценка проводится без осмотра, на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов и информации, с соответствующими допущениями (стр. 34 Отчета).

7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2024 года ускорился до 2,9% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2024 года, по предварительной оценке ведомства, ВВП вырос на 4%. Однако следует отметить, что уже в ноябре, после выхода фактических данных Росстата за III квартал, Минэкономразвития повысило свою оценку роста ВВП за 9 месяцев текущего года до 4,2%.


По данным Росстата, в сентябре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 3,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 2,7% в августе. По итогам января-сентября 2024 года промпроизводство выросло на 4,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, необходимо отметить, что в сентябре сегмент «Добыча полезных ископаемых» вернулся к снижению, потеряв 1,8%

после слабого роста на 0,1% в августе. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 6,6% после увеличения на 4,7% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска ускорился до 1,7% после увеличения на незначительные 0,2% в августе. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска на 1,2% месяцем ранее ускорился до 3,1% в сентябре.

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало улучшение динамики в Обрабатывающих производствах, а также в сегменте Электроэнергия, газ и пар. При этом ухудшение динамики в секторах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение оказывало давление на совокупный индекс промышленного производства.

 Вид продукции	Январь-сентябрь 2024	Сентябрь 2024 / Сентябрь 2023	Январь-сентябрь 2024 / Январь-сентябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	310,0	-0,7%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	420,0	+7,1%	+10,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	25,3	+5,8%	+7,1%
Мясо скота, млн тонн	2,8	-3,2%	+2,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	+6,7%	+2,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,3	-2,9%	-5,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	180,0	+4,4%	+0,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	52,3	+79,8	+40,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+0,6%	+3,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,6	-1,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	50,9	+3,6%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	53,5	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	45,3	-18,2%	-6,7%
Трубы стальные, млн тонн	9,6	-9,5%	-5,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	508,0	+2,7%	+39,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141,0	+3,9%	+11,7%

В добывающем секторе в августе продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа сократился с 12% до 7,1%, однако темп роста добычи с начала года при этом не изменился, оставшись на уровне 10,7%. Производство СПГ увеличилось на 5,8% после скачка на 30% месяцем ранее (за 9 месяцев увеличение на 7,1% после увеличения на 7,3% в январе-августе). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота снизился на 3,2%, а мяса птицы – увеличился на 6,7%, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 2,9%. Таким образом, в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы с начала года показывает увеличение на 2,7%, в то время как рыбные продукты демонстрируют снижение производства на 5,7%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в сентябре вырос почти на 80% после скачка в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 40,5% (месяцем ранее: 34,3%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась разнонаправленной. В то время как строительные блоки показали негативную динамику в сентябре (-1,1%), керамические кирпичи – слабopоложительную (+0,6%), выпуск товарного бетона и цемента увеличился на 3,7% и 3,6% соответственно. По итогам 9 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,7%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства готового проката в сентябре усилилось до 18,2% после снижения на 12,1% месяцем ранее. При этом

падение выпуска стальных труб ускорилось с 7,2% до 9,5%. По итогам января-сентября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 6,7% и 5,2% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в сентябре продолжил замедляться и составил 2,7% после 5,2% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто составил 3,9% после увеличения на 4,9% в августе. По итогам января-сентября рост производства грузовых автомобилей составил 11,7% (13,0% за восемь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (47,2% за восемь месяцев).

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2024 года. Этот показатель составил 20,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 21,26 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за восемь месяцев 2024 года сократилась на 5,8% (за январь-июль снижение составляло 6,3%).

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,8%.

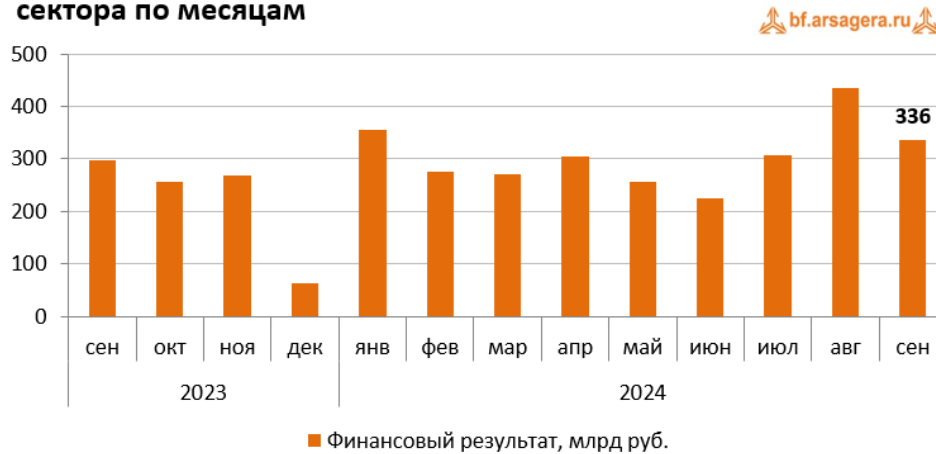
 Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2024 г., млрд руб.	Январь-август 2024 г. / Январь-август 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+467,0	+23,1%
Добыча полезных ископаемых	+4 519,5	+10,8%
Обрабатывающие производства	+6 284,0	-8,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+909,6	-23,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+872,3	-21,3%
Водоснабжение	+79,0	+5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 820,8	-25,1%
Строительство	+468,3	+5,1%
Транспортировка и хранение	+1 501,1	+16,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+53,6	+27,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,7	-
Информация и связь	+594,6	-13,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+67,3	> в 2,4 раза

По итогам января-августа 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -22,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез в 2,4 раза. Более чем на четверть вырос финрез в Пассажирах перевозках на ж/д транспорте (+27,9%). Заметный прирост также наблюдается в Сельском хозяйстве (+23,1%), а также Транспортировке и хранении (+16,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-25,1%). За ним следует Обеспечение электроэнергией, газом и паром (-23,0%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-21,3%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-13,8%).

Чистая прибыль банковского сектора в сентябре 2024 года составила 336 млрд руб., что

на 22,8% ниже результата августа в 435 млрд руб. На такой результат повлияло сокращение положительной валютной переоценки активов, а также рост резервов по кредитам. При этом прибыль оказалась на 13,5% выше, чем в сентябре 2023 года (296 млрд руб.). По итогам девяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце продолжал быстро расти. Так, корпоративный портфель вырос на значительные 2,0% (или 1,6 трлн руб.) после августовского роста на 1,9%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, взятые как на пополнение оборотных средств, так и на реализацию инвестиционных проектов. Регулятор отмечает, что отдельные крупные выдачи пришлись на нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративного портфеля составил 84,2 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в сентябре сохранился их умеренный рост, который составил 0,9%, что также соответствует показателю августа. При этом объемы выдач ипотеки несколько сократились, с 375 млрд руб. в августе до 373 млрд руб. По пояснениям ЦБ, выдачи более чем наполовину обеспечены господдержкой, при этом 90% ее приходится на программу «Семейная ипотека». По состоянию на 1 октября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в сентябре замедлился до 0,7% после 1,3% в августе. Это могло быть связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 октября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Анализ динамики цен на потребительском рынке в октябре 2024 года показывает, что недельные темпы роста держались в интервале 0,12%-0,27%. За весь октябрь рост цен составил 0,75% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,83%) после 0,48% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% по сравнению с 8,63% на 1 октября. По итогам 10 месяцев инфляция составила 6,57%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в октябре произошло на фоне восстановления объемов импорта. При этом чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в прошедшем месяце увеличились на 21% относительно сентября и составили \$10,3 млрд. В то же время чистые продажи иностранной валюты банкам со стороны всех клиентов в октябре продолжили оставаться отрицательными, что стало фактором ослабления рубля.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



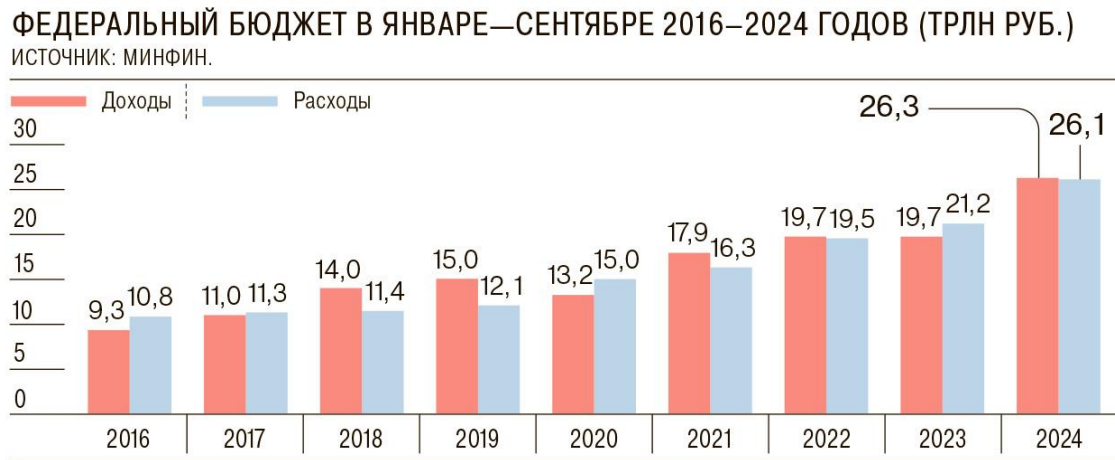
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2

Кроме того, 25 октября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 200 б.п. до 21% годовых. Регулятор отметил, что инфляция складывается существенно выше июльского прогноза Банка России (6,5-7,0%). Кроме того, продолжают увеличиваться инфляционные ожидания, а рост внутреннего спроса значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. По оценке Центробанка, дополнительные бюджетные расходы и связанное с этим расширение дефицита федерального бюджета в 2024 году имеют проинфляционные эффекты. Исходя из этих факторов, по мнению ЦБ, требуется дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы обеспечить возвращение инфляции к цели и снизить инфляционные ожидания. Отдельно отметим, что регулятор дал жесткий сигнал о возможном дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики, а также повысил прогноз по инфляции на 2024 год с 6,5-7,0% до 8,0-8,5%.

По итогам девяти месяцев федеральный бюджет исполнен с символическим, но все же профицитом – 0,1%, или 169 млрд руб., сообщил Минфин. Как следует из имеющихся данных, накопленное превышение доходов над расходами зафиксировано впервые с ноября 2022 года. Впрочем, профицит бюджета будет временным – на оставшиеся до конца года месяцы Минфин закладывает существенный рост расходов, из-за которого в целом 2024 год будет закрыт почти с таким же немалым дефицитом, как и 2023-й, в размере 3,3 трлн руб., или 1,7% ВВП.

Доходы января-сентября 2024 года составили 26,3 трлн руб., расходы – 26,1 трлн руб., профицит – 169 млрд руб., или символические 0,1%. Отметим, что, хотя накопленный с начала года профицит, судя по статистическим рядам Минфина, сложился впервые с ноября 2022 года, его появление вполне укладывается в логику исполнения бюджета-2024: отдельно

взятый месячный профицит в этом году фиксируется уже в пятый раз. Кроме сентября он был в марте, мае, июне и августе, соответственно, остальные четыре месяца этого года были дефицитными.



Сентябрьский месячный профицит в размере 0,5 трлн руб. сложился из-за стабильно высоких доходов при одновременном сохранении расходов на относительно невысоком уровне. В сентябре, как следует из сопоставления данных за девять и восемь месяцев (месячных цифр Минфин давно не приводит), доходы составили 3,26 трлн руб. после 3,3 трлн руб. в августе, 2,65 трлн руб. в июле и 2,8 трлн руб. в июне. Расходы в сентябре были равны 2,76 трлн руб. после 2,5 трлн руб. в августе, 3,1 трлн руб. в июле и 3 трлн руб. в июне.

Прибавили обе составляющие доходной части. Ненфтегазовых доходов собрано 18 трлн руб. (плюс 27% к такому же периоду прошлого года). Нефтегазовые сборы на подорожавшей за год нефти выросли на 49%, до 8,3 трлн руб.

Расходная часть федерального бюджета по итогам девяти месяцев 2024 года составила 26,1 трлн руб., что выше уровня сопоставимого периода 2023 года на 23%, то есть пока темпы прироста поступлений опережают темпы наращивания трат. Однако, как следует из свежих оценок Минфина, в последнем квартале 2024 года ситуация изменится и небольшой промежуточный профицит по итогам всего года обернется достаточно заметным дефицитом.

Пока закон о действующем бюджете предусматривает дефицит в размере 1,1% ВВП, или 2,1 трлн руб., но в материалах к внесенному в Госдуму финансовому плану на следующую трехлетку фигурирует уже новый показатель – 3,3 трлн руб., или 1,7% ВВП. Это почти столько же, сколько было и в прошлом году, то есть сделать бюджет-2024 более сбалансированным Минфин, несмотря на полученный сейчас промежуточный профицит, не рассчитывает.

Москва – столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от

неё.

Выводы.

ВВП в сентябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,9% после роста на 2,4% в августе. При этом по итогам января-сентября 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,2% к соответствующему периоду годом ранее;

Промпроизводство в сентябре в годовом выражении увеличилось на 3,2% после роста на 2,7% месяцем ранее. За 9 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2024 года составил 20,03 трлн руб., сократившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

В банковском секторе прибыль в сентябре составила 336 млрд руб. после 435 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. годом ранее;

На потребительском рынке в октябре 2024 года цены выросли на 0,75% после увеличения на 0,48% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% после 8,63% месяцем ранее;

По итогам заседания Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 19% до 21% годовых;

Среднее значение курса доллара США в октябре 2024 года составило 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее;

Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4% до \$293,4 млрд;

Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 октября 2024 года на годовом окне увеличился на 11,4% до \$633,7 млрд.

Однако, увеличение и без того сильно выросших в этом году расходов (в итоге оно может составить плюс 18% к уровню 2023 года, до 39,4 трлн с 33,4 трлн руб.) может стать дополнительным проинфляционным фактором и добавить аргументов для нового повышения ключевой ставки Центробанком на предстоящем 25 октября заседании его совета директоров. Из оценок Минфина следует, что октябре-декабре будет потрачено 13,3 трлн руб., притом что в первые три квартала бюджетные расходы в среднем составляли 8,7 трлн руб. Впрочем, активное освоение бюджетных средств в конце года является традиционным. В декабре расходы всегда заметно выше среднемесячных – это связано с ударной оплатой контрактов бюджетополучателями, с опережающими социальными выплатами, межбюджетными трансфертами и обслуживанием государственного долга.

В базовом сценарии аналитики SberCIB Investment Research ожидают замедления роста экономики в 2025 году. По итогам года в этом сценарии основные показатели макростатистики таковы:

- годовой рост ВВП – 2,5%,
- дефицит бюджета – 0,5% ВВП,
- годовая инфляция – не менее 5%,
- средняя ключевая ставка – 19,1%,
- ключевая ставка на конец 2025 года – 17%.

В этом сценарии темпы роста реальных зарплат постепенно снижаются. Во втором полугодии 2025 года это приводит к снижению инфляции до целевых 4% в пересчете на год.

В долгосрочной перспективе экономика продолжит расти примерно на 2,5% в год, а инфляция останется на уровне 4%. Прогноз совокупного роста ВВП в 2025–2027 годах – 7,7%. Это более высокий темп роста экономики, чем предусматривает базовый сценарий Центробанка. Так, Банк России ожидает роста ВВП в 2025 году на 0,5–1,5%, в 2026 – на 1–2%, а в 2027 – на 1,5–2,5%.

Вероятность наступления сценария «мягкая посадка»: аналитики SberCIB Investment Research считают, что этот сценарий уже начал реализовываться. При этом инфляция все еще значительно выше целевых 4% в годовом выражении, что заставляет Банк России

придерживаться продолжительной жесткой денежно-кредитной политики. В результате рост экономики замедляется, а спрос на работников растет примерно такими же темпами, что и сама рабочая сила (на 0,5% в год).

Источники информации:

<https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-oktiabr-2024>;

<https://www.kommersant.ru/doc/7215358>;

<https://georus.fandom.com/ru>.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Представленный к оценке объект является недвижимым имуществом. Рынок недвижимого имущества можно разбить на три сегмента:

1) рынок земельных участков:

- земли под ИЖС,
- земли сельскохозяйственного назначения,
- земли коммерческого назначения,
- земли под многоэтажную жилую застройку.

2) рынок жилой недвижимости:

- дома,
- квартиры,
- комнаты.

3) рынок нежилой коммерческой недвижимости:

- офисные помещения (объекты),
- складские и производственные помещения (объекты),
- торговые помещения (объекты),
- сельскохозяйственные объекты (сооружения),

- иные объекты, в т.ч. вспомогательного назначения (дороги, площадки, эстакады, нефтеемкости и бензохранилища, мосты, галереи, водонапорные башни, скважины и т.п.).

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется согласно типам предпринимательской деятельности. Функционально ее структурируют по непосредственному предназначению, включает в себя:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

Таблица – Классификация производственно-складских помещений (по методике компании Knight Frank)

Наименование	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары
Площадь застройки	40-45%	40-45%	45-55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол – асфальт или бетон без покрытия	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления – желательно	Система отопления – желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения - желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения – желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно	Система вентиляции – желательно

Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований
Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел – желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1000 кв. м.	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке – желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта – желательно	Нет требований
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей – желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно	Наличие при складе – желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе - желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников –	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников – желательно	Охрана по периметру территории – желательно	Охрана по периметру территории – желательно
Системы связи	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации – желательно	Телекоммуникации – желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер - желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Таблица – Классификация объектов недвижимости¹

Высококласные офисы (Офисы классов. А, В)	Высококласные бизнес центры деловые, офисные центры оборудованные современными инженерными системами (климат контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц зал, кафетерии/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес центр, парикмахерская и Другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях. и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить* на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы здания со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а также широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв.м
Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средним размер в пределах 70-150 кв. м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций бизнеса в сфере услуг заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории, элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург

¹ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. – Ниж. Новгород, 2020, стр. 12-14.

	актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла Среди «торговых коридоров» Москвы Следует выделить следующие улицы; Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат. Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка. Кузнецкий Мост. Никольская улица. Тверская улица на отрезке от Охотного Рода до Пушкинской площади. Маросейка.
Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) это помещения, изначально спроектированные под различные цели без какой либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели, пансионаты и т.д.
Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы бассейны и т.д.
Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т д
Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Вывод.

Объект оценки (земельный участок с улучшениями) относится к объектам коммерческой недвижимости – объекты недвижимости производственно-складского назначения и помещения административно-офисного назначения.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

В первой половине 2024 г. введено 294,7 тыс. кв. м новых складских площадей, что на 44% меньше, чем за аналогичный период в 2023 г.

В I полугодии сохраняется активный спрос на складские объекты. Совокупный объем заключенных сделок по аренде и продаже превысил показатели за аналогичный период рекордного 2023 года на 10% и составил 1,6 млн кв. м.

На фоне высокого спроса и низкого объема ввода отмечается дефицит вакантных площадей. Вакантность на конец 1-го полугодия зафиксирована на уровне 0,1%.

Средневзвешенная ставка аренды спекулятивных объектов на конец II квартала составила 11 500 руб./кв. м/год (triple net), отмечается рост ставок на 35% относительно конца 2023 г. и 76% за год. Арендная ставка BTS-объектов составила 10 900 руб./кв. м/год (triple net).

Показатель	1П2023	2023	1П2024	Динамика ²	Прогноз ³
Общий объем предложения, кв. м	18 053 400	19 128 300	19 423 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	525 400	1 600 300	294 700	▼	▲
Объем сделок, кв. м	1 481 000	3 025 000	1 623 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	1%	0,3%	0,1%	▼	▶
Ставка аренды ¹ , руб./кв. м/год	6 250	8 500	11 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	60 000 – 67 000	75 000 – 80 000	80 000 – 85 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600 – 2 000	1 500 - 2 500		

¹ Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

² Динамика в сравнении с 1П2023 г.

³ Прогноз на 2024 г.

В условиях высокой инфляции недвижимость остается надежным инструментом сохранения капитала, а склады классов А и В на сегодняшний день являются одним из наиболее дефицитных продуктов на рынке коммерческой недвижимости.

С декабря 2023 г. ключевая ставка находится на уровне 16%. В III квартале ожидается повышение ключевой ставки с целью сдерживания роста инфляции, которая в конце июня превысила 9,22% г/г. (4,51 % с начала года).

Уровень роста денежной массы М2 хоть и продолжает немного снижаться на фоне высокой ключевой ставки, но за год в целом на начало июля 2024 г. был зафиксирован рост данного показателя на 18,9%.

К концу I полугодия 2024 г. стоимость строительства складов выросла примерно на 25% в годовом выражении, составив 60 000 – 65 000 руб. без НДС, без учета в затратах стоимости земли и технических условий, но включая стоимость строительства инженерных сетей в границах участка. Прирост себестоимости строительства только за I полугодие 2024 года составил 13%.

Средняя цена продажи сухого склада класса А за 6 месяцев выросла пока еще только на 8% и составила 80 000 – 85 000 руб./кв. м без учета НДС.

По итогам I полугодия 2024 г. общий объем качественных складских площадей Московского региона достиг показателя 19,42 млн кв. м, без учета объектов light industrial. Объем ввода новых складских площадей составил 294,7 тыс. кв. м, что на 44% меньше по сравнению с аналогичным периодом в 2023 г.



Во втором квартале 2024 г. было введено 149,9 тыс. кв. м складских помещений. Среди крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию, выделяются корпуса в ЛП Софьино и СК Атлант Парк с площадью 41,8 тыс. кв. м и 39,7 тыс. кв. м соответственно.

ПРИМЕРЫ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ВВЕДЕННЫХ ЗА 1П2024 Г. И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

Объект	Направление	S, кв. м	Класс	
ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТЫ - 294 700 кв. м				
1	ЛП Софьино, здание 8	Новорязанское	41 800	A
2	Атлант-Парк, 36 корпус	Горьковское	39 000	A
3	Обухово-Парк, склад №3	Горьковское	30 200	A
СТРОЯЩИЕСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ - 640 500 кв. м				
4	VS Никольское	Дмитровское	52 700	A
5	Логопарк Кошерово I очередь	Егорьевское	59 000	A
6	Рождествено	Дмитровское	12 900	A
7	ИП Южный, к.5	Каширское	18 000	A
8	PNK Парк Домодедово 2	Симферопольское	10 000	A
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ BTS - 1 004 000 кв. м				
9	OZON Новые Ватутинки	Калужское	135 000	A
10	PNK Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 000	A
11	Обухово (ВсеИнструменты.ру)	Горьковское	110 000	A
12	PNK Парк Домодедово 2 (СТД Петрович)	Симферопольское	108 000	A
13	PNK Парк Домодедово 2 (Haier)	Симферопольское	61 200	A

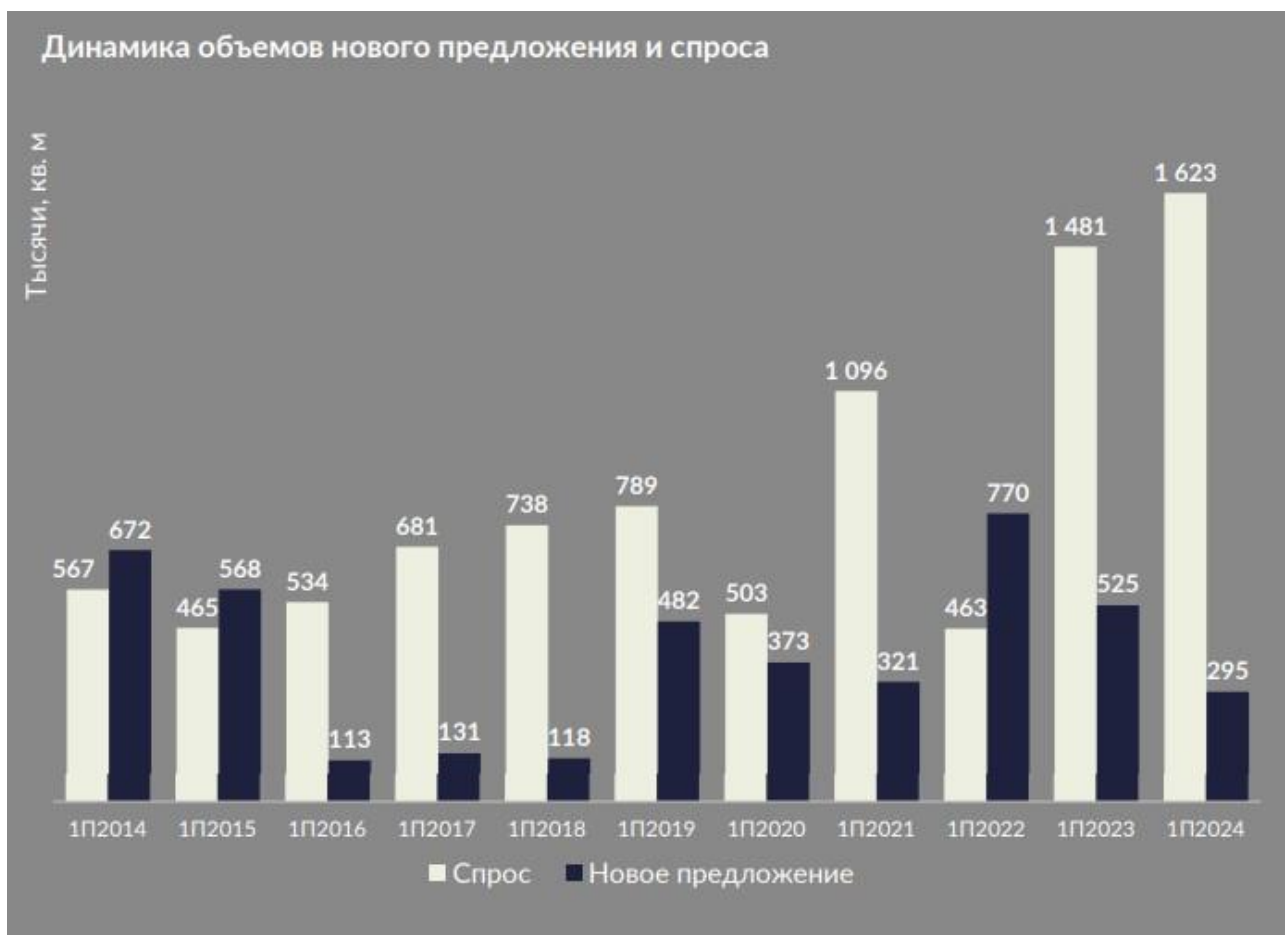
В I полугодии 2024 г. среди введенных объектов доля спекулятивно строящихся складских

площадей составила 62%. При этом к моменту ввода все объекты были полностью законтрактованы, что подчеркивает высокий уровень спроса на складские площади в регионе.



До конца года ожидается ввод еще 1,64 млн кв. м складских площадей, из которых 39% приходится на спекулятивные объекты, предлагаемые преимущественно в аренду.

В I полугодии 2024 г. совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1,6 млн кв. м, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2023 г. Данный показатель спроса является наибольшим по результатам прошлых лет.



Основными драйверами спроса стали e-commerce и логистические компании, на которые приходится 41% и 23% от общего объема заключенных сделок соответственно.



На фоне высокого спроса и низкой вакансии выросла доля сделок в формате BTS до 52%, в абсолютном значении превысив показатели за первое полугодие 2023 года в 2,3 раза.

За счет крупных BTS-сделок увеличился средний размер сделки до 19,8 тыс. кв. м. BTS объекты востребованы среди компаний в сегменте e-commerce и логистических операторов, средний размер таких сделок составил 104,2 тыс. кв. м.

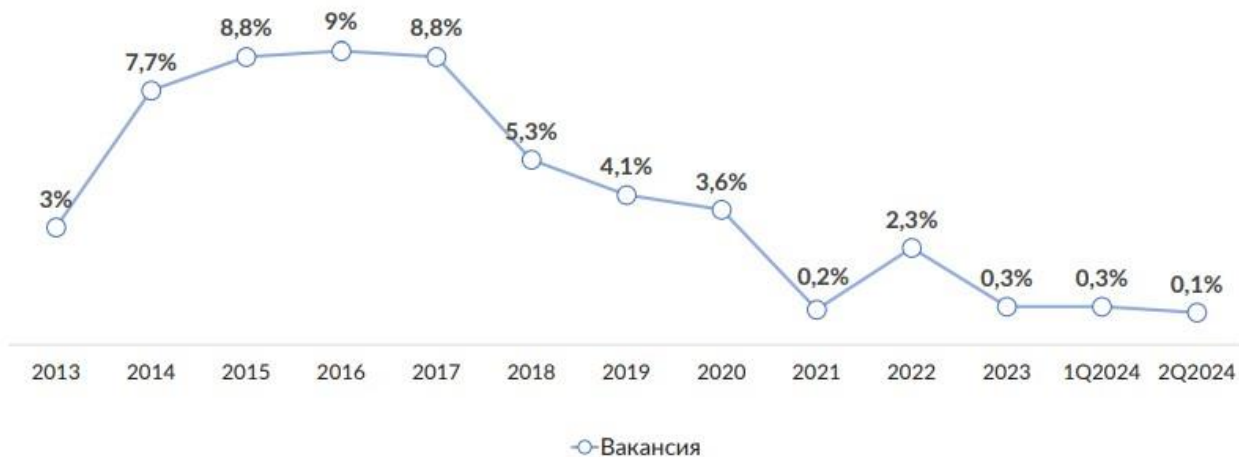
К крупнейшим сделкам, заключенным во II квартале, относятся: BTS аренда OZON 189,2 тыс. кв. м в Терехово и 104,3 тыс. кв. м в ЛП Старая Купавна, покупка компанией Крафтер-Евразия 81 тыс. кв. м.

Примеры сделок, прошедших во 2Q2024 г.

Компания	Объект	S, кв. м	Тип сделки
OZON	Терехово	189 200	аренда BTS
OZON	ЛП Старая Купавна	104 300	аренда BTS
Крафтер-Евразия	СК в пос. Первомайское	81 000	продажа BTS
Wildberries	ЛП Софьино	41 800	аренда
Шинсервис	СК Крекшино	18 200	аренда
Кафе красоты	MLP Северное Домодедово	12 350	аренда
ООО ТК Энергия	Щербинка Вольтаж	11 900	аренда

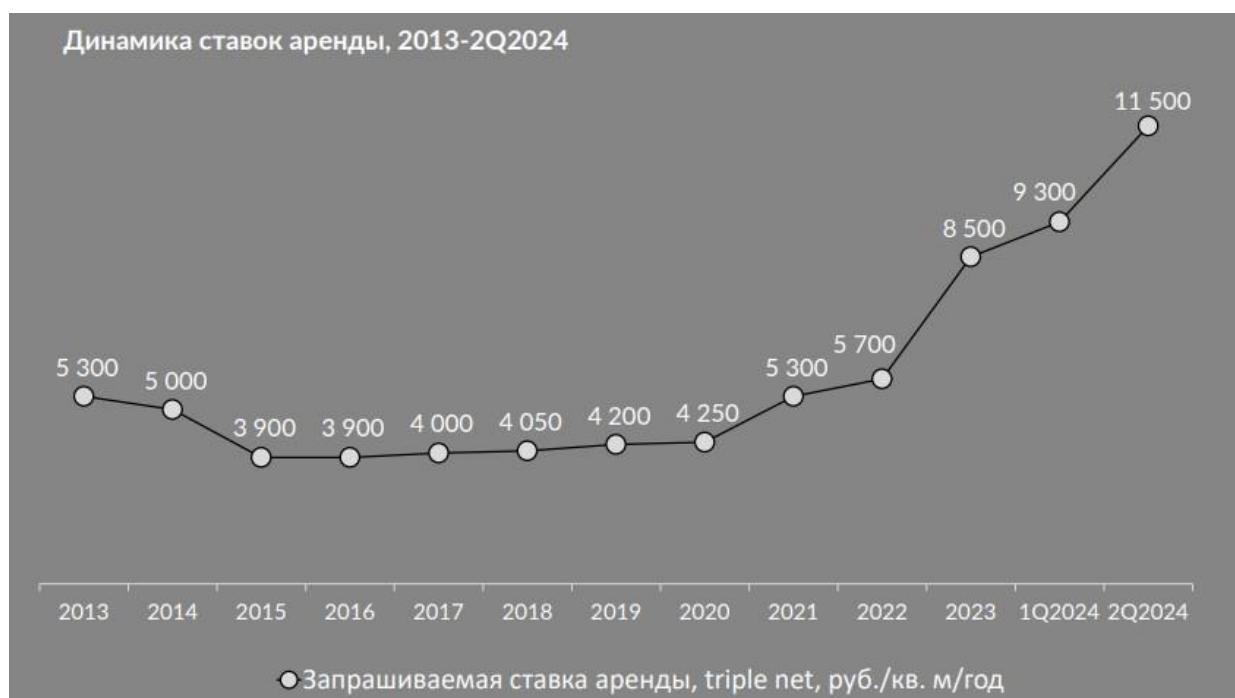
По итогам второго квартала на рынке Московского региона доля свободных качественных складских площадей составила 0,1%.

Динамика вакансий



Ожидается сохранение вакансий на низком уровне, несмотря на высокий объем запланированного во втором полугодии нового строительства, т.к. 61% строящихся складских площадей представлен в формате BTS, а строящиеся спекулятивные объекты к моменту ввода часто становятся законтрактованными. Так же высокая доля BTS сделок говорит о том, что данная тенденция будет продолжаться и в 2025 году.

По итогам I полугодия средневзвешенная ставка аренды спекулятивных объектов выросла на 35% относительно конца 2023 г. и составила 11 500 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ, арендная ставка BTS-объектов составила 10 900 руб./кв. м/год без учета НДС и ОПЕХ.



Операционные расходы скорректировались до диапазона 1 500 – 2 500 руб./кв. м/год, так как для big box объектов (в Новой Москве) стоимость ОПЕХ достигает 2000- 2800 руб./кв. м).

Рост стоимости арендной ставки и цены продажи связан с повышением ключевой ставки, ростом стоимости строительства и низкой вакансией при высоком спросе.

Средняя ставка капитализации на рынке Московского региона составляет по складам около 11.5%. Тем не менее при продаже складов с договорами аренды, заключенными год и более назад по ставкам существенно ниже текущего рынка, ставка капитализации первого года может быть

зафиксирована и ниже 10-10,5% – все зависит от статуса проекта, длины договоров и возможностей локации проекта в перспективе.

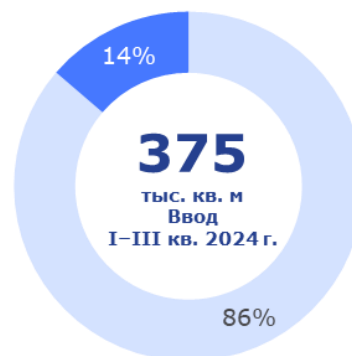
За девять месяцев 2024 г. введено в эксплуатацию 375 тыс. кв. м офисных площадей, из которых 81% уже находится под договорами pre-lease и pre-sale и почти 2% приходится на долю build-to-suit (здание ГБУ «Мосгоргеотрест»). Всего доступно порядка 66 тыс. кв. м, 78% из которых расположено между ТТК и МКАД, а 22% – за пределами МКАД. При этом в аренду есть предложение только за ТТК на севере Москвы (площадью 6 тыс. кв. м) и в Сколково (площадью 14 тыс. кв. м), остальной объем реализуется на продажу.

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

Распределение нового офисного предложения



■ Класс А ■ Класс В+

По прогнозам Nikoliers, до конца 2026 г. введется в эксплуатацию еще порядка 1,8 млн. кв. м офисных площадей, из которых в аренду доступно только 240 тыс. кв. м. Такой небольшой объем арендного строительства при высоком спросе на крупные блоки способствует сохранению дефицита арендного предложения на офисном рынке Москвы.

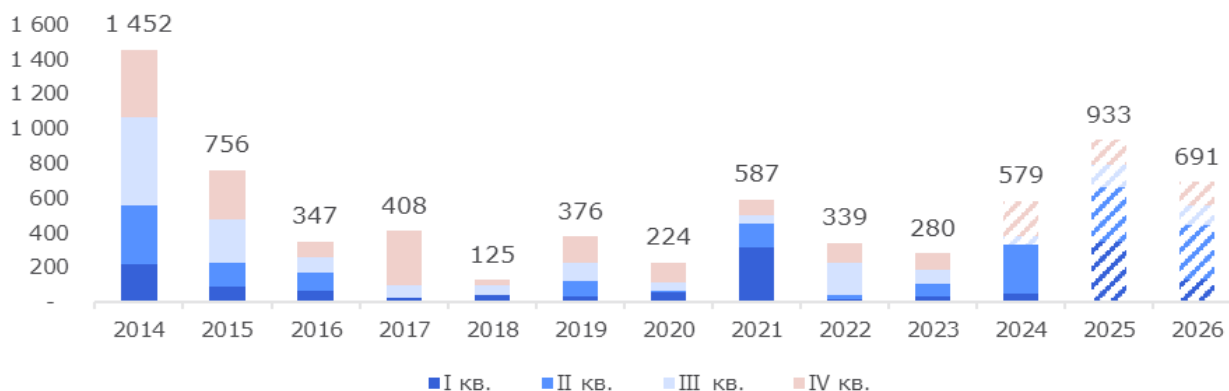
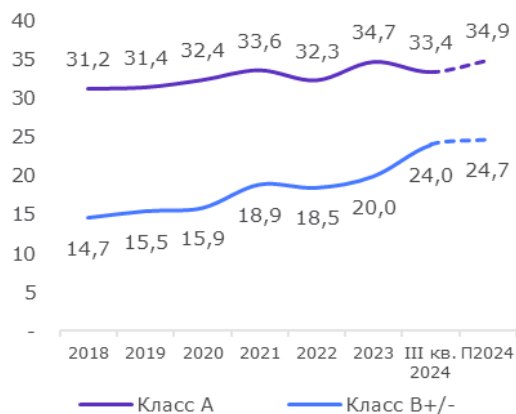


Рисунок. Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

Фактором роста среднерыночного значения выступает выход на рынок дорогого предложения за пределами МКАД. Ранее в локациях, отдаленных от центра, ставки аренды были существенно ниже среднерыночного значения и объем свободных площадей в экспозиции тянул значение ставки аренды вниз. Ввод в эксплуатацию нового качественного объекта увеличил расчетное значение ставки аренды.

За почти семилетний период среднерыночная ставка аренды внутри МКАД по вакантному предложению в экспозиции увеличилась на 30%, за пределами МКАД – на 77%.

В границах МКАД



За пределами МКАД

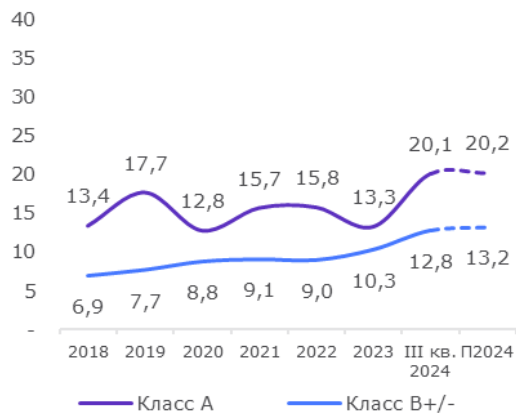


Рисунок. Динамика ставок аренды по локации, по классам, тыс. руб./кв. м/год

Доля pre-lease/pre-sale*: 2024–2026 гг.



Прогноз нового строительства 2024–2026 гг.

2024 г.

579
тыс. кв. м

2025 г.

933
тыс. кв. м

2026 г.

691
тыс. кв. м

Рисунок. Структура офисной вакансии в строящихся объектах

Острый дефицит предложения на офисном рынке способствует сохранению спроса на покупку и аренду офисов в строящихся зданиях, поэтому к моменту завершения строительства объекты законтрактованы на 70–90%. Всего за три квартала 2024 г. введено 375 тыс. кв. м офисных площадей, из них свободно только 18% площадей. Подобная тенденция продолжится в ближайшие два года. В строящихся зданиях, ожидаемых к вводу в 2024–2026 гг., уровень вакантности в среднем составляет 34%.

Активное поглощение офисных площадей в существующих зданиях и низкая вакансия в введенных в эксплуатацию объектах способствуют сохранению низкого объема свободных площадей.

Корректировка вакансии в классе А в сторону увеличения связана с высвобождением нескольких крупных блоков. Срок экспозиции такого предложения не будет длительным, самые качественные опции быстро займут структуры крупнейших компаний.

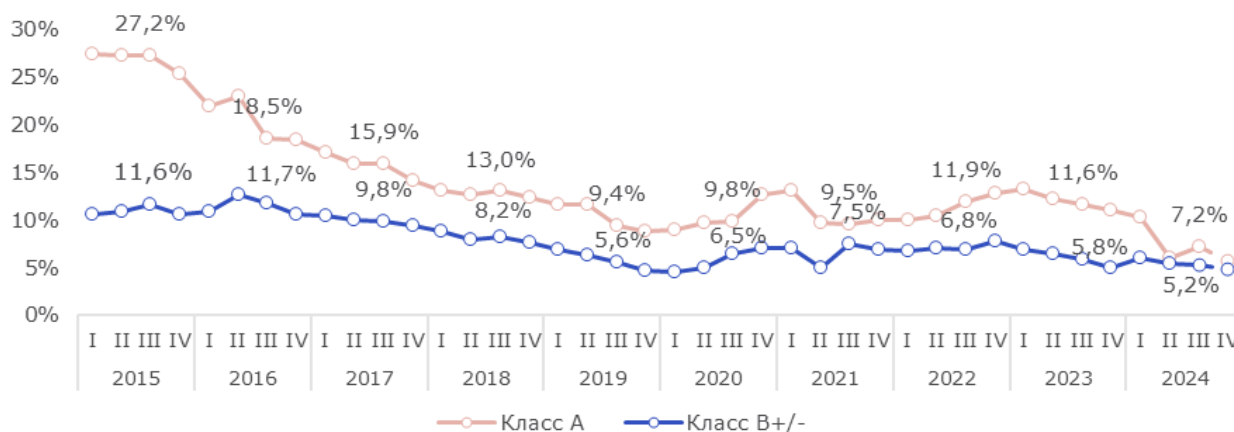


Рисунок. Доля свободных площадей по классам

Покупка офисов на стадии строительства по-прежнему востребована. Инвесторов привлекает потенциал таких сделок на фоне ожидания роста цен и гибкие условия оплаты, предоставляемые некоторыми девелоперами в условиях высокой стоимости заемного финансирования.

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей обусловлен потребностью растущего бизнеса в крупных объемах, а также дефицитом арендного предложения и преобладанием вариантов на продажу в экспозиции.

Как для конечных пользователей, так и для инвесторов вложение средств в покупку офиса сегодня предоставляет возможность защиты капитала при долгосрочном планировании.

Таблица. Первичное предложение на стадии строительства

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150–500	500–1 000	1 000–2 000	2 000–5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК — ТТК	7 742	15 785	4 795	3 635	27 426	—	92 014
Москва-Сити	—	7 900	2 107	21 765	2 242	—	—
ТТК — МКАД	35 316	48 203	14 958	28 961	—	6 562	162 063
За МКАД	1 821	1 208	1 998	2 160	—	—	15 600
Средняя цена, тыс. руб./кв. м							
СК — ТТК	400	423	395	387	372	—	376
Москва-Сити	—	610	613	637	590	—	—
ТТК — МКАД	404	368	374	417	—	355	427
За МКАД	240	239	198	207	—	—	185

Спрос в настоящее время ограничен дефицитом предложения, соответствующего потребностям компаний. Часть такой потребности возможно удовлетворить за счет покупки офиса вместо аренды и нестандартных решений под расселение, которые могут предложить некоторые собственники. Однако подобные варианты доступны к въезду не сразу, что создает эффект накопления отложенного спроса.

Высокая доля сделок купли-продажи связана с сохранением интереса к покупке офисных площадей и дефицитом арендного предложения в экспозиции. В структуре спроса 13% (144 тыс. кв. м) от объема сделок приходится на покупку МФК Slava Банком России (35% от объема купленных площадей). Это крупнейшая сделка приобретения здания конечным пользователем на офисном рынке Москвы. Рост интереса к офисному рынку со стороны государственных структур продолжается с 2023 г.

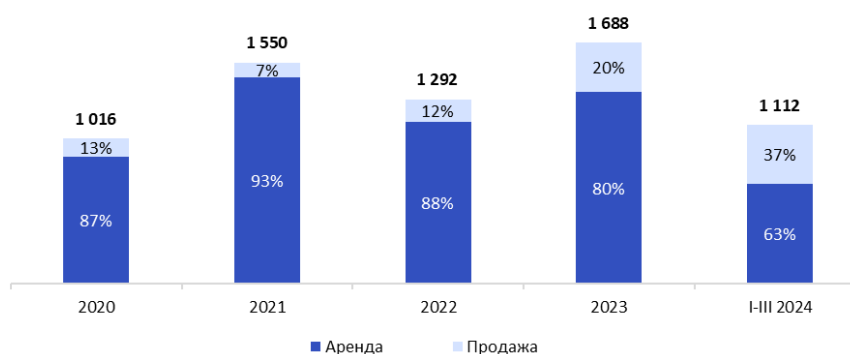


Рисунок. Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м

Таблица. Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	III кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,4	20,6
Класс А и Prime	5,2	5,4	5,9	5,9
Класс В+/-	14,6	14,6	14,5	14,7
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	375	579
Класс А и Prime	259,2	240,7	323,6	495
Класс В+/-	80,2	38,9	51,5	84
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	1 112	1 508
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	516	712
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,8	5,0
Класс А и Prime	12,7	11,0	7,2	5,7
Класс В+/-	7,8	5,0	5,2	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 206	25 946	26 094	27 268
Класс А и Prime	32 333	34 736	33 412	34 915
Класс В+/-	18 528	20 002	24 016	24 737

В нижеследующей таблице представлена информация о продаже объектов недвижимости (комплекс зданий и сооружений на земельных участках) на территории города Москвы, источники информации представлены ниже.

Таблица – Характеристика объектов недвижимости, предлагавшихся к продаже на дату оценки (согласно информации находящейся в открытом доступе и проанализированной оценщиком самостоятельно)

№ п/п	Местонахождение	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв. м	Цена предложения (с учетом прав на земельный участок), руб./кв. м	Источник информации
1	г. Москва, ул. 1-я Фрезерная, д. 10, стр. 4	1 000 000 000	10 630	94 073	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10630_m_3672224797
2	г. Москва, пер. Центросоюзный	1 300 000 000	16 000	81 250	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_16_000_m_ofisno-skladskoy_kompleks_4419538877
3	г. Москва, ул. Верхние Поля	950 000 000	10 684	88 918	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_4277624903
4	г. Москва, ул. Вучетича	300 000 000	3 156	95 057	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_3156_m2_pod_sklad_uchastok_3606200912

5	г. Москва, ул. Добролюбова	1 428 474 600	11 243,7	127 047	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_11243.7_m_4547576183
6	г. Москва, ул. Буракова, д. 16, стр. 7	660 800 000	8 265,9	79 943	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz._sklad_v_vao_4746030635
7	г. Москва, Лихоборская наб., 13с7	1 200 000 000	9 300	129 032	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sklad_proizvodstvo_9300_m_arendnyy_bizn_4115176713
8	г. Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс4	550 211 780	5 260	104 603	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5260_m_4761762922?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
9	г. Москва, ул. Вольная, 35с4	542 000 000	3 152,9	171 905	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_zdanie_3152.9_m_4617938074
10	г. Москва, ул. Тихая, 24	660 001 870	4 630	142 549	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4630_m_3326412929
11	г. Москва, ул. Дубнинская, 75Ас1	990 000 000	9 654	102 548	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_9654_m_4252236927
12	г. Москва, ул. 2-я Владимирская, 62Ас3	424 342 160	6 490	65 384	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_6490_m_4122555366
				106 859	Среднее значение
				171 905	Максимальное
				65 384	Минимальное значение

Информация об объектах, использованных в анализе рынка

Продам складское помещение, 10630 м²

1 000 000 000 ₽

94 073 ₽ за м²

История цены

8 958 467-48-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Gladston (Гладстон)

Компания

На Авито с сентября 2016

Надёжный партнёр: Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Маргарита

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 10630 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: подвальный

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Сообщения

16:53 06.02.2025

Скидки на то: x Купить комм: x Склад, 5260 x Произ. склад, x Склад, 18480 x Продам склад, x Здание, Склад, x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10630_m_3672224797?context=H4sIA...

Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

1 000 000 000 ₽

94 073 ₽ за м²

История цены

8 958 467-48-99

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Cladston (Гладстон)

Компания

На Авито с сентября 2016

Надёжный партнёр Роквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Маргарита

Расположение

Москва, 1-я Фрезерная ул., 10с4

Перово 11-15 мин. Чухлинка 16-20 мин.

Стахановская 16-20 мин.

Показать карту

Описание

Предложение на продажу № 42982.

Имущественный комплекс, действующее высоколиквидное производство в 15 минутах от м. Нижегородская. Огороженная территория. Земельный участок 9887 м2 в аренде до 2054 г. Общая площадью объекта 10630,8 м2, на территории четыре строения: №1 = 1062 кв.м. №2 = 2830 кв.м. №3 = 3543,8 кв.м. №4 площадью 3195 кв.м. Энергообеспечение 1000 кВт.

Все инженерные коммуникации централизованные: отоплением, ХВС, ГВС, тепло, канализация. Территория заасфальтированная. Удобный выезд на территорию. Удачное месторасположение. По соседству крупные жилые комплексы с многоэтажными многоквартирными домами. На данный момент на Объекте действует промпредприятие. Возможна продажа действующего бизнеса с окупаемостью 8 - 8,5лет.

Без комиссии.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 3672224797 - 28 января в 09:29 - 456 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

16:53 06.02.2025

кадктсвр: x Публично: x Карта Мос: x Продажа: x Произво: x Продажа: x Продам п: x Склад, 70: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_16_000_m_ofisno-skladskoy_kompleks_4419538877

Продажа ПСН 16 000 м² офисно-складской комплекс

1 300 000 000 ₽

81 250 ₽ за м²

8 958 758-41-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ForRetailer

Компания

На Авито с июля 2018

Надёжный партнёр Роквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Роман

Вход: с улицы Этаж: 1

Отдельный вход: есть Отделка: чистовая

Общая площадь: 16000 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты

Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Сообщения

16:12 09.12.2024

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_16_000_m_ofisno-skladskoy_kompleks_4419538877

узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта
 Пешая доступность
 Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Центросоюзный пер., 21А

- Электровзаводская 16-20 мин.
- Бауманская 16-20 мин.
- Митьково 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Предлагается на продажу имущественный складской комплекс 16000м2. Земельный участок, общей площадью 0,8 га, находится в долгосрочной аренде до 2070 года. Офисный корпус: 1 266,8 м2. 3-х этажное здание с подвалом, рабочее состояние, приточно-вытяжная вентиляция, высота потолков – 3,20 м., индивидуальное отопление, кондиционирование, 60 телефонных линий МГТС, два 30-парных кабеля, компьютерная сеть, столовая. Складской комплекс 14 630,7 м2. Холодильные установки - фреоновые. Средняя площадь камер от 100 м2 до 700м2. Высота потолков: 3,50 - 4,50 м. Техническая оснащённость грузоподъемной техникой (четыре лифта грузоподъемностью до 3 000 тонн, электронные весы) обеспечивает месячный оборот до 10 тыс. тонн продуктов. Одновременно под погрузкой-выгрузкой могут находиться семь автофургонов и железнодорожная мехсекция, а также до десяти автомашин малого тоннажа. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

Номер объекта: #2/564379/10777

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4419538877 - 26 ноября в 20:36 - 85 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_4277624903

Продажа пл. 10684 м2 под производство, теплый

950 000 000 Р

88 918 Р за м²

8 980 255-74-22

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
 Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
 Компания
 На Авито с января 2013
 Надёжный партнёр · Реквизиты проверены
 Есть бизнес-сообщество Вконтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валентин Здуардович

О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
 Общая площадь: 10684 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта
 Пешая доступность
 Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

Сообщения

кадтсерво крат: x Публичная кадс: x Карта Москвы с y x Продажа пл. 1068 x Продам произво: x Склад, 7841 м² в l x + -

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_4277624903

Москва, ул. Верхние Поля, 51с1
 Люблино от 31 мин. Братиславская от 31 мин.
 Алма-Атинская от 31 мин. [Показать карту](#)

950 000 000 Р ✓
88 918 Р за м²

8 980 255-74-22

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника **АН**
 Компания
 На Авито с января 2013
 Надёжный партнёр Роквизиты проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валентин Эдуардович

№ 4277624903 - 22 ноября в 08:10 - 89 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

кадс: x Публ: x Карте: x Прод: x Комп: x Прод: x Прои: x Прод: x Прод: x Склад: x + -

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_3156_m2_pod_sklad_uchastok_3606200912

Продажа пл. 3156 м2 под склад, участок

300 000 000 Р ✓
95 057 Р за м²

8 958 493-15-88

[Написать сообщение](#)
Октайв

Спросите у продавца


Здравствуйте!






А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника **АН**
 Компания
 На Авито с января 2013
 Надёжный партнёр Роквизиты проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей Юрьевич



О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
 Общая площадь: 3156 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
 Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

кадастр: x Публ: x Карта: x Прод: x Компл: x Прод: x Произ: x Прод: x Прод: x Склад: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_3156_m2_pod_sklad_uchastok_3606200912

Расположение

Москва, ул. Вучетича, 1А
 • Гражданская 6-10 мин. • Дмитровская 16-20 мин.
 • Петровский парк 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Лот №630685 Предложение от Собственника! Продажа помещения пл. 3156 м2 под склад, участок промышленного назначения, площадку, производство, теплый склад, офис и склад, м. Гражданская в САО в складском комплексе.

Продаётся производственно - складской комплекс площадью 3156 м2. Участок 0.58 Га в собственности. На территории 5 строений. Центральные коммуникации, 300 квт. своя парковка с КПП на 60 машин. Объект сдан в аренду. Возможно под арендный бизнес. МАП составляет 1.5 млн. рублей в месяц.

Помещение можно использовать под: Склад, Производство, Цех, Арендный бизнес

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!


Контактное лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ №630685

О здании

Тип здания: другой Парковка: нет

№ 3606200912 - 2 декабря в 08:19 - 216 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании



Сообщения

16:09 09.12.2024



кадастр: x Публ: x Карта: x Компл: x Прод: x Произ: x Прод: x Прод: x Склад: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_11243.7_m2

Комплекс Зданий, 11243.7 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

г. Москва, ул. Забрискина, д. 8, стр. 4

О здании

Вход: с улицы Отделка: чистовая
 Отдельный вход: есть Тип сделки: продажа
 Общая площадь: 11243.7 м²

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

1428 474 600 Р

127 047 Р за м²

8 934 335-62-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Стрельба Егор
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2022
 Документы проверены Экоклад: -10 кг CO₂
 34 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

16:11 09.12.2024

кадстр: x Публич: x Карта: x Компле: x Прода: x Произ: x Прода: x Прода: x Склад: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_11243.7_m_4547576183

Москва, ул. Добролюбова, в/ас
 • Бутырская 6-10 мин. • Останкино 16-20 мин.
 • Дмитровская 16-20 мин. [Показать карту](#)

1 428 474 600 Р ▾
 127 047 Р за м²

8 934 335-62-04

[Написать сообщение](#)
 Отыать

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Стрельба Егор
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2022
 Документы проверены Эквклад -10 кг CO2

3а объявления пользователя
 Подписаться на продавца

Описание

В продаже имущественный комплекс, общей площадью 11243.7 м² в составе:

- Здание, КН: 77-02-0021005-1189, общей площадью 5 664,8 м².
По адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 1.
- Здание, КН: 77-02-0021005-1191, общей площадью 109 м².
По адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 3.
- Здание КН: 77-02-0021005-1192 общей площадью 213,8 м².
По адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 4.
- Здание КН: 77-02-0021005-1193, общей площадью 5 256,1 м².
По адресу: г. Москва, ул. Добролюбова, д. 8А, стр. 5.

Обременение:

- Объекты обременены договором краткосрочной аренды.
- На Объектах отсутствует система централизованного отопления.
- В отношении Объектов отсутствуют прямые договоры с поставщиками ресурсов по водоснабжению, водоотведению и энергоснабжению.
- Земельный участок, на котором располагаются Объекты передавался в постоянное (бессрочное) пользование. В настоящий момент право постоянного бессрочного пользования земельным участком прекращено, договор аренды на земельный участок не заключен.
- Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности на объект несет Покупатель.

Все вопросы по телефону! Предложение ограничено по времени реализации!

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
 Тип здания: другой

№ 4547576183 - 24 ноября в 12:23 - 236 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

16:12 09.12.2024

Скидки на торг, уторгов: x Купить коммерческую: x Склад, 5260 м² в Москве: x Произ, склад в вао в М: x Здание, Склад, Произое: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz_sklad_v_vao_4746030635?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YTox...

Произ. склад в вао

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

660 800 000 Р ▾
 80 000 Р за м²
 История цены

8 983 664-51-01

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

INVEST7
 Компания
 На Авито с сентября 2020
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы Высота потолков: 10 м
 Общая площадь: 8260 м² Тип сделки: продажа
 Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
 Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Сообщения

16:59 06.02.2025

Скидки на торг, у торго... x Купить коммерческую... x Склад, 5260 м² в Москв... x Произ. склад в вао в Мос... x Здание, Склад, Произв... x

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz_sklad_v_vao_4746030635?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTox...

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Расположение

Москва, ул. Буракова, 16с7

- Шоссе Энтузиастов 11-15 мин.
- Сортировочная 16-20 мин.
- Авиамоторная 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

880636 Производственно-складской комплекс с арендаторами в ВАО, район Соколиная Гора. Первая линия ул. Буракова. 10 минут пешком от ст. "Авиамоторная" и "Сортировочная". Выезд на пр. Буденного, ш. Энтузиастов и СВХ. Общая площадь всех объектов - 8 728 кв. м. ЗУ в аренде у города до 2052 года. Продажа 78 % акций компании владельца, остальные в процессе выкупа. Закрытая территория. Парковка.

На территории расположены:

- Основное здание - 1, 2 этаж. Общая площадь: 6 500 кв. м.
- Высота потолков: 6 м.
- Запас по электричеству 1,5 МВт. В КРТ не входит.
- Производственное здание: 564 кв. м.
- Высота потолков: 10 м.
- Офисное здание - 228 кв. м.
- Дополнительные помещения - 242,6 и 731,3 м2.
- Высота потолков: 5,5 м.
- Земельный участок 0,89 Га (можно арендовать у РЖД еще 0,2 Га).

660 800 000 Р

80 000 Р за м²

История цены

8 983 664-51-01

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

INVEST7
Компания
На Авито с сентября 2020

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

16:59
06.02.2025


Здание, Склад, Произв... x Склад, 5260 м² в Москв... x Арендный бизнес, здани... x Продам складское поме... x Здание, 9654 м² в Москв... x Производство, Склад, 64... x

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sklad_proizvodstvo_9300_m_arendnyy_bizn_4115176713

Должен ли примен... Справочник по дв...

Здание, Склад, Производство 9300 м². арендный БИЗН

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 200 000 000 Р

133 333 Р за м²

История цены

8 967 526-93-99

[Написать сообщение](#)
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Телус
Компания

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Марат

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: **9000 м²**

Высота потолков: **8 м**

Мощность электросети: **1500 кВт, можно увеличить**

Отопление: **центральное**

Сообщения

11:06
14.02.2025

Здание, Склад, Производ... Склад, 5260 м² в Москве... Арендный бизнес, здани... Продам складское поме... Здание, 9654 м² в Москве... Производство, Склад, 64...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sklad_proizvodstvo_9300_m_arendnyy_bizn_4115176713

Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **9000 м²**
Высота потолков: **8 м**
Отделка: **офисная**

Мощность электросети: **1500 кВт, можно увеличить**
Отопление: **центральное**
Тип сделки: **продажа**
Арендаторы: **помещение сдано**

1 200 000 000 Р ✓
133 333 Р за м²
История цены

8 967 526-93-99

Написать сообщение
Онлайн

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта

Расположение

Москва, Лихоборская наб., 13с7

- Лихоборы ⚡ 11-15 мин.
- Москельмаш ⚡ 21-30 мин.
- Колтево ⚡ 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Комплекс зданий общей площадью 9300 м2. Год строительства 1979. расположен на земельном участке 2,4 га, всего 27 объектов и семь участков, в основном это производственные площади. Все сдано в аренду. Доходность -14 процентов. Окупаемость 714 лет. ГАБ -175 млн. Стены крупнопанельные, все центральные коммуникации, звезд с Лихоборской набережной. Объект находится под круглосуточной охраной, есть видеонаблюдение, пропускная система.

Большая парковка. Земельный участок состоит из 2х участков в собственности площадью 1,3 га и земельного участка 11 га в долгосрочной аренде. Ври участка - под эксплуатацию административного здания, здания пром назначения. В 1,3 км жд Станция Лихоборы.

Телус
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марат

Сообщения

Здание, Склад, Производ... Склад, 5260 м² в Москве... Арендный бизнес, здани... Продам складское поме... Здание, 9654 м² в Москве... Производство, Склад, 64...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5260_m_4761762922

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 5260 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



550 211 780 Р ✓
104 603 Р за м²
История цены

8 983 663-60-86

MegaEstate
Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Mega Estate

О помещении

Вход: **со двора**
Отдельный вход: **есть**
Общая площадь: **5260 м²**
Этаж: **1**
Высота потолков: **8 м**

Отделка: **чистовая**
Мощность электросети: **450 кВт**
Отопление: **центральное**
Тип сделки: **продажа**

Сообщения

Здание, Склад, Производ. | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здание | Продам складское помещ. | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5260_m_4761762922

Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс4
 ● Рижская 16–20 мин. ● Алексеевская 21–30 мин.
 ● Сокольники 21–30 мин. [Показать карту](#)

550 211 780 Р ✓
 104 603 Р за м²
 История цены

8 983 663-60-86

MegaEstate
 Компания
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Mega Estate

Описание

Продаю производственно-складской комплекс общей площадью 5260 кв. м. Собственник.

Основные характеристики:

- Комплекс расположен на земельном участке площадью 20 000 кв. м.
- Участок взят в долгосрочную аренду до 2067 года с правом последующего выкупа.
- На участке находятся девять отдельно стоящих офисных и производственно-складских помещений общей площадью 5260 кв. м.
- Две железнодорожные ветки длиной 368 м принадлежат владельцу.
- Подведены все необходимые коммуникации: горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация.
- Начальные электрические мощности составляют 450 кВт, но их можно увеличить до 1.9 МВт.
- В сентябре 2020 года было получено градостроительное заключение (ГПЗУ).
- Согласно ГПЗУ, планируется строительство торгово-складского комплекса и офисной башни общей площадью 16 069 кв. м с максимальной высотой 35 метров.

Сейчас комплекс арендует девять арендаторов. Средний ежемесячный доход (МАП) варьируется от 3,8 до 4,3 миллионов рублей. Все коммунальные услуги оплачивают арендаторы. Поток доходов может быть увеличен приблизительно на 20% за счёт более эффективного использования площадей. Кроме того, увеличение электрической мощности позволит организовать производственные процессы на объекте.

Органирую оперативный показ объекта
 Больше объектов в нашем профиле! Звоните прямо сейчас !!!
 Агентам просьба не беспокоить.

Номер объекта: #2/538439/22123

Сообщения

Здание, Склад, Производ. | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здание | Продам складское помещ. | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_zdanie_3152_9_m_4617938074

Арендный бизнес, здание, 3152 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

542 000 000 Р ✓
 171 905 Р за м²
 История цены

8 958 758-99-93

Написать сообщение
 Файлы

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Invest-Post
 Компания
 Реквизиты проверены
 Документы проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 3152.9 м²
 Этаж: 1

Отделка: чистовая
 Тип сделки: продажа
 Арендаторы: помещение сдано

Насколько объект подходит для бизнеса

Сообщения

Здание, Склад, Производ. | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здание | Продам складское помещ. | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_zdanie_3152.9_m_4617938074

Должен ли примен... | Справочник по дв...

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р | Посмотреть пример отчёта

Расположение

Москва, Вольная ул., 35с4
 Соколиная гора ⚡ 16–20 мин. • Семёновская ⚡ 16–20 мин.
 Измайлово ⚡ 16–20 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается производственно-складской комплекс общей площадью 3152,9 м², расположенный на первой линии в районе с развитой инфраструктурой и отличной транспортной доступностью. Объект идеально подходит для ведения производственного или складского бизнеса, обеспечивая при этом высокий уровень комфорта и удобства.

Кирпичное здание с железобетонными перекрытиями обеспечит надежность и долговечность эксплуатации
 Встроенная зона погрузки/разгрузки облегчает логистические процессы
 Удобный выезд/въезд для крупногабаритного транспорта
 Девять отдельных входов с двух сторон здания обеспечивают легкий доступ ко всем частям комплекса
 Подключение к центральным коммуникациям создает комфортные условия работы
 Шаг колонн 6х6 метров предоставляет гибкость в организации пространства
 Мощный подъемник грузоподъемностью 500 кг облегчит работу с тяжелыми грузами

Транспортная доступность:
 Прямо перед зданием расположена остановка общественного транспорта, что

8 958 758-99-93

Написать сообщение [Онлайн](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Invest-Post
 Компания

Реквизиты проверены
 Документы проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Дмитрий

Сообщения

РУС 11:06 14.02.2025


Здание, Склад, Производ. | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здание | Продам складское помещ. | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4630_m_3326412929

Должен ли примен... | Справочник по дв...

Продам складское помещение, 4630 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



660 001 870 Р

142 549 Р за м²
 История цены

8 931 640-28-29

Написать сообщение [Отвечает за несколько часов](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

RAYS ARMA
 Компания

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Балашов Сергей

О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 4630 м²
 Этаж: 1

Высота потолков: 4 м
 Мощность электросети: 400 кВт
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик

Сообщения

РУС 11:06 14.02.2025

Здание, Склад, Производ... | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здани... | Продам складское поме... | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4630_m_3326412929

Должен ли примен... | Справочник по дв...

Расположение

Москва, Тихая ул., 24
 • Люблино 6–10 мин. • Волжская 11–15 мин.
 • Люблино 16–20 мин. [Показать карту](#)

Описание

Продается складской комплекс категории С - 4630 м. кв. Ограничения отсутствуют
 Объект находится в Москвы Ближайшее метро Люблино.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель ЕВТДА и чистые потоки предоставляются по запросу.
 Продажа складского комплекса частями не предполагается
 4630 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 4.0 м., покрытие - тех. плитка.
 Нагрузка на пол 2.0 т/м.кв.
 TV, коммуникации и безопасность: 400кВт, телефония.

Стоимость объекта 660001870 руб (142549 руб. за м2)

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу

На объекте возможно организовать: сухой склад, пищевое, сборочное пр-во.

ID 10833-П-1

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице
 Класс здания: С

№ 3326412929 - 12 февраля в 10:54 - 424 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 931 640-28-29

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

RAYS ARMA
 Компания

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Балашов Сергей

Сообщения

РУС 11:06 14.02.2025

Здание, Склад, Производ... | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здани... | Продам складское поме... | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64...


www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_9654_m_4252236927

Должен ли примен... | Справочник по дв...

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 9654 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 980 254-57-37

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Московская Корпорация
 Недвижимости
 Компания
 На Авито с января 2016

[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Виталий

[Онлайн-показ](#)
 Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

Вход: с улицы Мощность электросети: 250 кВт
 Общая площадь: 9654 м² Отопление: центральное
 Высота потолков: 6 м Тип сделки: продажа
 Отделка: офисная Арендаторы: помещение с/авт.

Сообщения

РУС 11:07 14.02.2025

Здание, Склад, Производ... | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здани... | Продам складское поме... | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_9654_m_4252236927

Москва, Дубинская ул., 75Ас1
 Яхромская 11-15 мин. | Бескудниково 21-30 мин.
 Лианозово 21-30 мин. [Показать карту](#)

990 000 000 Р ▾
 102 548 Р за м²
 История цены

8 980 254-57-37

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Описание

Продаем отдельно стоящее 4-х этажное здание с Арендаторами

- помещение занято Арендаторами на 100% (склады/производство)
- площадь 9 654 кв. метров
- здание 1986 года постройки
- высокие потолки
- грузовые лифты
- удобный въезд/выезд грузового и легкового транспорта на ул. Дубинская и Вербилковский проезд
- пандус
- парковка
- коммуникации централизованные, пожарная сигнализация, мощность 250 кВт.
- земля в собственности

О здании

Готовность: в эксплуатации | Парковка: на улице
 Тип здания: другой

№ 4252236927 - 11 февраля в 17:13 - 120 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Московская Корпорация
 Недвижимости
 Компания
 На Авито с января 2016
 Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
 Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Виталий

Помощь | Безопасность | Реклама на сайте | О компании | Карьера | Авито Журнал | Блог | Польза | Приложение | Карта сайта

Сообщения



11:07
14.02.2025

Здание, Склад, Производ... | Склад, 5260 м² в Москве | Арендный бизнес, здани... | Продам складское поме... | Здание, 9654 м² в Москве | Производство, Склад, 64...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvo_sklad_6490_m_4122555366

Производство, Склад, 6490 м²

[Добавить в избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить заметку](#)

424 342 160 Р ▾
 65 384 Р за м²
 История цены

8 932 511-40-22

MegaEstate
 Компания
 Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
 Контактное лицо
 Mega Estate

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
 Отдельный вход: есть | Мощность электросети: 3000 кВт
 Общая площадь: 6490 м² | Отопление: центральное
 Этаж: 1 | Тип сделки: продажа
 Высота потолков: 8 м

Сообщения

11:07
14.02.2025

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on Avito.ru. The URL is www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_6490_m_412255366. The listing is for a commercial building with a total area of 6490 m², priced at 424,342,160 RUB. The location is Kuskovo, with a distance of 6-10 minutes from the metro. The listing includes a description of the building, its features, and contact information for MegaEstate.

В нижеследующей таблице представлена информация о продаже объектов недвижимости (нежилые помещения административно-офисного и торгового назначения) на территории города Москвы, источники информации представлены ниже.

Таблица – Характеристика объектов недвижимости, предлагавшихся к продаже на дату оценки (согласно информации находящейся в открытом доступе и проанализированной оценщиком самостоятельно)

№ п/п	Местонахождение	Цена предложения, руб.	Площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	118 500 000	790	150 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047
2	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	228 650 000	1 345	170 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1345_m_4093757300
3	г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 23, кор. 4	119 000 000	600	198 333	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902
4	г. Москва, пр-д Огородный, д. 5, стр. 3	140 000 000	1 000	140 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/
5	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1	68 000 000	498	136 546	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_498.2_m_2751870430
6	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1	30 700 000	196	156 633	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_195.5_m_3709145518
7	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	83 205 000	555	149 919	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/555_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2901726939

8	г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1	5 500 000	23	239 130	https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/
9	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	10 152 000	43	236 093	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/
10	г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 6	12 500 000	64	195 313	https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/
11	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1	16 500 000	76	217 105	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/
12	г. Москва, пер. 4-й Вятский, д. 18, кор. 2	27 900 000	102	273 529	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.3_m_4591974192
13	г. Москва, р-кт Ленинградский, д. 62	52 500 000	200	262 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/274107239/
14	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	56 700 000	212	267 453	https://www.cian.ru/sale/commercial/308306440/
15	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, кор. 2	15 000 000	135	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/306459331/
16	г. Москва, ш-се Хорошевское, д. 23, кор. 2	10 300 000	112	91 964	https://www.cian.ru/sale/commercial/310935142/
17	г. Москва, пр-д Хорошевский, д. 6	17 000 000	192	88 542	https://www.cian.ru/sale/commercial/310514303/
18	г. Москва, ул. Писцовая, д. 16, кор. 1	29 990 000	277	108 267	https://www.cian.ru/sale/commercial/282746178/
				177 358	Среднее значение
				273 529	Максимальное
				88 542	Минимальное значение

Информация об объектах, использованных в анализе рынка

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a business center. The main title is "790 м2 Бизнес-центр 'Хорошевское, 38к1' С". The price is listed as 118 500 000 Р (150 000 Р за м²). The listing includes a large photo of the interior, a contact number (8 924 914-50-59), and a "Написать сообщение" button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing also features a "Спросите у продавца" section with buttons for "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". At the bottom, there is a section "О помещении" with details: "Общая площадь: 790 м²", "Этаж: 3", "Отделка: чистовая", "Планировка: кабинетная", and "Тип сделки: продажа". There is also a section "Отчёт о бизнес-потенциале" with a sub-heading "Узнайте, подойдёт ли вам помещение." and a link "Проходимость объекта". The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047. The taskbar at the bottom shows the Windows logo, search icon, and various application icons, along with the system clock showing 12:19 on 11.12.2024.

Дзен — плат... Коммерческ... 790 м2 Бизне... 555 м2 Бизне... Продажа офи... Продам поме... Офис, 498.2... +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047

Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Хорошёвское ш., 38к1
 ● ЦСКА ⚡ 11–15 мин. ● Беговая ⚡ 11–15 мин.
 ● Полежаевская ⚡ 16–20 мин.

Показать карту

Описание

Бизнес-центр «Хорошёвское, 38к1» класса С
Площадь: 790 м2
Стоимость за 1 м2: 150 000 р.
Стоимость площади: 118 500 000 р.
Система налогообложения: УСН
Готовность: готово к въезду
Этаж: 3
Планировка: смешанная
Наличие с/у: Внутри
Статус: свободен
Высота потолков, h: 3.00м

Характеристики здания
Адрес: Хорошёвское ш., дом 38, корпус 1, Москва
Округ: Северный административный округ
Класс: С
Площадь здания: 6 906,4 м2
Полезная площадь: 6 906,4 м2
Этажность: 6
Налоговая: 14
Год постройки: 1971
Год реконструкции: 2003

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

118 500 000 Р
150 000 Р за м²

8 924 914-50-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

“Риэлти Гайд” Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

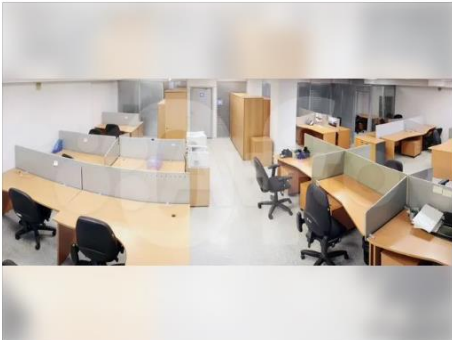
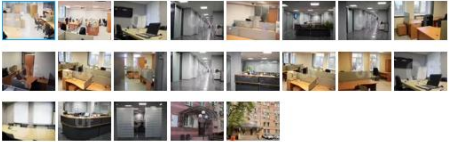
12:19
11.12.2024

Дзен — платформа дл... Коммерческая недвиж... Продам офисное поме... Помещение на Хороше... 555 м2 Бизнес-центр... +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1345_m_4093757300

Продам офисное помещение, 1345 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

228 650 000 Р
170 000 Р за м²

8 958 467-30-95

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

OF RU
 Компания
 На Авито с марта 2019
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 1345 м² Планировка: открытая
 Этаж: 4 Тип сделки: продажа
 Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения

12:24
11.12.2024

Дзен — платформа для... Коммерческая недвиж... Продам офисное помещ... Помещение на Хороше... 555 м2 Бизнес-центр...
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1345_m_4093757300

228 650 000 Р

170 000 Р за м²

8 958 467-30-95

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Описание

БЕЗ КОМИССИЙ и СКРЫТЫХ платежей, прямая продажа от СОБСТВЕННИКА
 Предлагается на продажу офис в Хорошевское шоссе 38 корп.1 класса "В"

- Общая площадь - 1345 кв. м.
- 3, 4-й этаж из 6.
- готово к выезду.
- Стоимость за кв. м - 170 000 руб., налоги - УСН.
- Объект идеально подойдет для компаний со штатом от 169 до 298 человек.
- Цена за помещение - 228 650 000 руб.

О здании:

- Вентиляция.
- Кондиционирование.
- Пожарная сигнализация.
- Охрана.
- Парковка.

Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом.
 Метро рядом: м. ЦСКА в 11 минутах пешком, м. Беговая в 14 минутах пешком, м. Полежаевская в 15 минутах пешком.

Рядом с объектом:

- Метро
- Рестораны
- Магазины
- Кафе
- Аптека

Звоните! Наши менеджеры отвечают на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту.
 Объявление актуально.

Назовите ID 59813.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

Сообщения

Дзен — платформа для про... Коммерческая недвижимо... Продажа помещения свобод... Продам офисное помеще...
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902

Продажа помещения свободного назначения, 600 м²

119 000 000 Р

198 333 Р за м²

8 958 488-61-60

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
 Отдельный вход: есть Отопление: центральное
 Общая площадь: 600 м² Тип сделки: продажа
 Этаж: 1

Комиссионер
 Компания
 На Авито с апреля 2013
 Надежный партнер Репутация проверена

Подписаться на продавца
 Контактное лицо
 Егор

Сообщения

Дзен — платформа для про... | Коммерческая недвижимо... | Продажа помещения свобод... | Продам офисное помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902

Москва, Пчеловесчаная ул., д.34
 ● Зорге ⌚ 6–10 мин. ● Панфиловская ⌚ 11–15 мин.
 ● Октябрьское поле ⌚ 16–20 мин.

Показать карту

119 000 000 Р ↓
198 333 Р за м²

8 958 488-61-60

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Описание
Предлагается на продажу помещение свободного назначения.

Адрес: г Москва, ул Новопесчаная, д 23 к 4

Об объекте:

- Помещение представляет собой идеальное решение для тех, кто ищет пространство для своего бизнеса или личных целей;
- Расположенное в престижном районе, оно предлагает свободный доступ к основным транспортным развязкам и инфраструктуре;

Технические характеристики помещения:

- Площадь: **600 м²**
- Назначение помещения: ПСН
- Этаж расположения: **1 этаж**
- Вход: **отдельный с улицы**
- Доступ в помещение: **свободный**
- Высота потолков: **5-10 м**
- Отделка: **с отделкой**
- Мебель: **без мебели**
- Дополнительно: **двухуровневое**

По запросу:

- Эксплуатационные расходы в здании
- Развернутая презентация с более полным описанием характеристик помещения

Ключевые слова для поиска: высокая рентабельность, выгодное предложение, хороший трафик, ниже рынка, хорошее расположение, хорошие соседи

О здании

Готовность: в эксплуатации Удалённость от дороги: первая линия
 Тип здания: жилой дом Парковка: на улице, бесплатная

Сообщения

Дзен — платформа для про... | Коммерческая недвиж... | Скидки на торг, уторго... | Поиск на карте Циан в... | Продажа офиса 1000м²

https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/

Продается Офис (В)
в офисном центре «На Огородном проезде (Строение 3)»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С3 На карте
 ▲ Бутырская ⌚ 7 мин. ▲ Марьино Роща ⌚ 4 мин. D3 Останкино ⌚ 17 мин.

Пожаловаться

140 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 135 800 000

Цена за метр 140 000 Р
 Налог НДС включен: 23 333 333 Р

+7 916 957-70-06
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

INVEST7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
 📄 Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
 Отдел Офисов INVEST 7

Level Work Воронцовская
 Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг

Площадь 2 из 8
 Помещение Свободно

Дзен — платформа для... | Коммерческая недвиж... | Скидки на торг, уторго... | Поиск на карте Циан... | Продажа офиса 1000м²

https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

808177 Офис в БЦ класса В+ "Промэнерго". 6 минут пешком от станции метро "Бутырская". 2.2 км до Дмитровского шоссе, 4 км до ТТК и 4.5 км до Садового кольца. Рядом кафе, фитнес-центр с бассейном. В здании 1 лифт. Ведется круглосуточное видеонаблюдение. 2 этаж 8-этажного здания. Кабинетная планировка. Качественный евроремонт. Высота потолков: от 3.3 м до 4 м. Наземная охраняемая парковка.

140 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 135 800 000

Цена за метр 140 000 Р
Налог НДС включен: 23 333 333 Р

+7 916 957-70-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

INVEST7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

На Циан 4 года
Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Отдел Офисов INVEST 7

Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг

[Отзыв о сайте](#)

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
Доступ к избранному с любого устройства
Неограниченное добавление в избранное

РУС 12:54 11.12.2024

Дзен — платформа для про... | Коммерческая недвижимо... | Офис, 498.2 м² в Москве | Про... | +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_498.2_m_2751870430

Офис, 498.2 м²


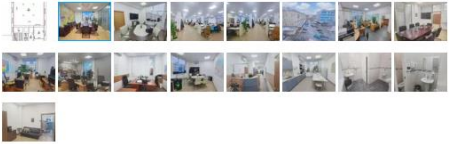
[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

68 000 000 Р

136 491 Р за м²

8 958 616-44-33

Сергей Лавченко
Компания
На Авито с ноября 2013
Надёжный партнёр | Документы проверены
23 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сергей

О помещении

Общая площадь: 498.2 м²
Этаж: 4
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная, открытая
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Сообщения](#)

РУС 10:11 11.12.2024

Дзен — платформа для про... x Коммерческая недвижимость x Офис, 498.2 м² в Москве | Про... x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_498.2_m_2751870430

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, 4-я Магистральная ул., 5с1

- Хорошёвская 6-10 мин.
- Полежаевская 6-10 мин.
- Хорошёво 16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

БЦ "На Магистральной". От станций метро: Хорошевское 4 минуты пешком, Полежаевская 5 минут пешком. 4-я Магистральная улица д. 5 с. 1. Первая линия домов с высоким пешеходным и транспортным потоком. Продам помещение (498.2 кв.м) с хорошим ремонтом, ресепшн, переговорная, кабинет руководителя, 4 кабинета, орен спрсе 183 кв. м, 2 санузла, хозяйственная комната, кухня. Красивый вид из окна (на 4 стороны) этаж 4. БЦ "На Магистральной" является частью бизнес-парка "На магистральной". Охраняемая территория, въезд по пропускам, выделенные парковочные места на наземной парковке во дворе, шлагбаум. Территория бизнес-центра включает в себя складской комплекс (имеются холодные и теплые склады. Пандусы для разгрузки фур, возможность звезда/разгрузки грузового транспорта, в т.ч. фур длинномеров. Удобная транспортная развязка, менее 2 км до ТТК, до выезда на МКАД чуть более 10 км. 2 отдельных входа с улицы, все коммуникации. В БЦ есть столовая, аптека, продуктовый магазин и др.

О здании

Готовность: в эксплуатации Класс здания: В
Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

8 958 616-44-33

Сергей Левченко
Компания
На Авито с ноября 2013
Надёжный партнёр Документы проверены

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Сообщения

10:11
11.12.2024

Дзен — платформа для про... x Коммерческая недвико... x 555 м2 Бизнес-центр "Х... x Продам помещение сви... x Офис, 498.2 м² в Москве... x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_195.5_m_3709145518

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления Пользователь Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, район, метро

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 195.5 м²

30 700 000 ₽

157 035 ₽ за м²

8 985 677-60-32

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

МИЭЛЬ
Компания
На Авито с октября 2016
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мизаль

О помещении

Сообщения

12:22
11.12.2024

Дзен — платформа для... Коммерческая недвиж... 555 м2 Бизнес-центр "Хороше... Продам помещение св... Офис, 498.2 м² в Москв... +

← → ↻ 🏠 🔍 ⚙️ 🌐 📄 📌 📄 📄

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_195.5_m_3709145518 🔍 🌐 📄 📌 📄

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, 5-я Магистральная ул., 14с1
 ● Хорошёвская ⌚ 6–10 мин. ● Полежаевская ⌚ 11–15 мин.
 ● Беговая ⌚ 11–15 мин. [Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 1235710.
ОТЛИЧНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ! К продаже предлагается нежилое помещение площадью 195,5 кв. м в добротном офисном кирпичном здании после капитального ремонта, на 4-м этаже. Здание изначально целиком нежилое. Под снос не идет. По 2 помещения на каждой лестничной клетке. Есть парковочные места во дворе. Хорошая локация - в стороне от проезжей части, в шаговой доступности от метро Полежаевская, Хорошево, Беговая, ЦСКА. Два отдельных входа в помещение с разных подъездов. Два балкона. Высокие потолки 3,0 метра. Кабинетная планировка. 7 комнат. Два санузла. Электричество- 2 точки входа по 15 квт. Кондиционеры. Мебель. Пожарная сигнализация. Дежурный администратор. Первый ремонт с полной заменой коммуникаций был произведен в 2001 г. Повторный ремонт выполнен в 2017г. Полы везде плитка и ковролин, под которым стяжка и выравнивающий заливной пол. Отличное состояние объекта. Продается вместе с готовым рентабельным бизнесом- в настоящее время в помещени функционирует хостел на 42 койко места. Полностью укомплектован штат. Есть информация в соц. сетях. Положительные отзывы. Нежилое помещение может быть использовано также под офис, универсальные маркетплейсы, детские развивающие центры и пр.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 3709145518 · 27 ноября в 12:48 · 459 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

30 700 000 Р ↓
157 033 Р за м²

8 985 677-60-32

[Написать сообщение](#) Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

МИЗЛЬ
 Компания
 На Авито с октября 2016 👍
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Мизль

Сообщения ↑

12:22
11.12.2024


Дзен — платформа для про... Коммерческая недвижимо... 555 м2 Бизнес-центр "Хороше... +


← → ↻ 🏠 🔍 ⚙️ 🌐 📄 📌 📄

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/555_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2901726939 🔍 🌐 📄 📌 📄

555 м2 Бизнес-центр "Хорошевское, 38к1" С

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





83 205 000 Р ↓
150 000 Р за м²

8 924 914-50-59

[Написать сообщение](#) Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013 👍
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 554,7 м² Планировка: кабинетная
 Этаж: 4 Тип сделки: продажа
 Отделка: чистовая

Отчёт о бизнес-потенциале


Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

[Проходимость объекта](#) [Возможные конкуренты](#)







Сообщения ↑

12:25
11.12.2024

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

83 205 000 Р 
150 000 Р за м²

Расположение

Москва, Хорошёвское ш., 38к1
 ЦСКА  11-15 мин.  Беговая  11-15 мин.
 Полежаевская  16-20 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Бизнес-центр «Хорошевское, 38к1» класса С
Площадь: 554,7 м2
Стоимость за 1 м2: 150 000 р.
Стоимость площади: 83 205 000 р.
Система налогообложения: УСН
Готовность: готово к въезду
Этаж: 4
Планировка: смешанная
Наличие с/у: . Внутри
Статус: свободен
Высота потолков, н: 3.00м

Характеристики здания
Адрес: Хорошевское ш., дом 38, корпус 1, Москва
Округ: Северный административный округ
Класс: С
Площадь здания: 6 906,4 м2
Полезная площадь: 6 906,4 м2
Этажность: 6
Налоговая: 14
Год постройки: 1971
Год реконструкции: 2003


Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: нет

Сообщения

8 924 914-50-59

Написать сообщение


Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? **Ещё продаёте?**

Торг уместен?







Когда можно посмотреть?





"Реalty Гайд" Realty-Guide
 Компания
 На Авито с мая 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

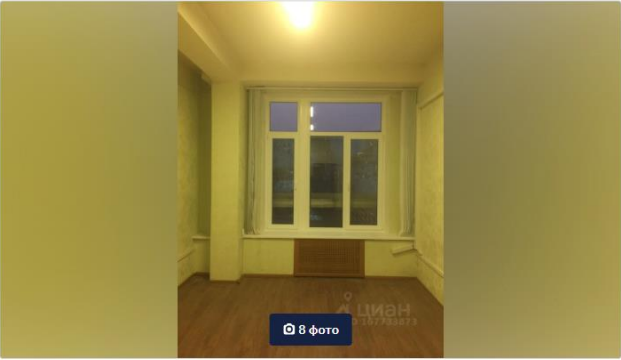
[Подписаться на продавца](#)

Обновлено: 25 ноя, 12:50 4371 просмотр, 1 за сегодня, 309 уникальных с марта 2024








Продается Офис (В)
в бизнес-центре «ГИНЦВЕТМЕТ»



Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1 [На карте](#)
 Улица Академика Королева  10 мин.  Телецентр  12 мин.  Д3 Останкино  14 мин.

    [Пожаловаться](#)



8 фото



5 500 000 Р  

[Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену


[>](#)


Цена за метр 235 043 Р
 Налог УСН


+7 916 552-78-25
+7 966 047-04-42

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

 Напишите, пока пользователь в сети

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 349386
 Документы проверены

Level Work Воронцовская 

Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг



Площадь **23,4 м²** Этаж **8 из 9** Парковка **285 мест**

Помещение **Класс В**

[Отзыв о сайте](#) [ДНО](#)

Дзен x Купи x Своб x Поиск x Купи x Купи x Прод x Прод x Прод x Прод x

https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/

5 500 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 5 335 000

Цена за метр 235 043 ₹
Налог УСН

+7 916 552-78-25
+7 966 047-04-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 349386
Документы проверены

Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг

Предложение от собственника. Продаётся офисное помещение 23.4 кв.м. восьмой этаж с окнами, расположенное по адресу: ул. Академика Королева д.13. стр.1. Стоимость 4500090. Помещение в собственности, документы готовы к сделке. Прямая продажа от собственника. Оперативный показ.

Отзыв о сайте

Дзен x Купи x Своб x Поиск x Купи x Прод x Прод x Прод x Прод x

https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/

Обновлено: 9 дек, 21:13 5046 просмотров, 3 за сегодня, 1455 уникальных с марта 2024

Продается Свободное назначение, 43,2 м² в офисном здании «на Волоколамском шоссе, 1с1»

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 1С1 [На карте](#)

▲ Сокол 7 мин. ▲ Панфиловская 16 мин. ▲ Войковская 17 мин.

Пожаловаться

10 152 000 ₹

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 9 847 400

Цена за метр 235 000 ₹
Налог УСН

+7 968 473-69-58
+7 910 486-08-27

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR Priority
Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе 110

РИЕЛТОР
Олег Беляев

Площадь 43,2 м² Этаж 4 из 9 Помещение Свободно

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/

Площадь 63,8 м² Этаж 3 из 5 Помещение Свободно

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение свободного назначения, 3 изолированных кабинета, свой санузел и бытовое помещение. **ВНИМАНИЕ** (большая редкость) есть собственная электростанция, по сути, независимая электростанция мощностью 30.5 кВт с возможностью увеличения разрешенной мощности. Прямой договор с МОЭСК.

Кабинеты оборудованы кондиционерами, есть городская телефонная точка, интернет, видеонаблюдение, охранная сигнализация. Окна ПВХ. Вся офисная мебель и холодильник остаются в подарок новому владельцу.

У здания есть своя парковка (въезд через два шлагбаум).

Динамично развивающийся район, рядом несколько ТЦ, фитнес центра, кафе, рестораны, бары, современные ЖК. Удобная транспортная доступность станции метро Марьино роща и Савеловская в 10-15 минут ходьбы, рядом выезд на ТТК, проспект Мира, Дмитровское шоссе.

Не большие коммунальные платежи.

Один владелец. Помещение свободно.

Свернуть

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/

Обновлено: 23 ноя, 00:49 460 просмотров, нет за сегодня, 270 уникальных с марта 2024


Продается Офис, 76,2 м²

в офисном здании «на ул. 5-я Магистральная, 14с1»

Москва, САО, р-н Хорошевский 5-я Магистральная ул., 14С1 [На карте](#)

Полежаевская 11 мин. Хорошевская 12 мин. Беговая 14 мин.

[Пожаловаться](#)



18 фото

Площадь 76,2 м² Этаж 4 из 5 Помещение Свободно с нбр 2025

Отзыв о сайте

12 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 125 000

Цена за метр 195 925 ₽

Налог НДС включен: 2 083 333 ₽

+7 964 538-55-15

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР


Ольга Морозова

Суперагент

3,9 · 41

Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг



16 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 005 000

Цена за метр 216 536 ₽

Налог УСН

+7 915 378-14-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ


ЦДН Центральный Департамент Недвижимости

Суперагент

На Цан 16 лет Объектов в работе 26

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.3_m_4591974192

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купите отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

27 900 000 Р

272 727 Р за м²

8 958 490-83-46

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО Центр недвижимости АТРИУМ
Компания
На Авито с января 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кривошеева Елена Алексеевна

Расположение

Москва, 4-й Вятский пер., 18к2
● Дмитровская 11-15 мин. ● Гражданская 16-20 мин.
● Петровский парк 16-20 мин. Показать карту

Описание

В продаже просторное коммерческое помещение под бизнес в Савеловском районе. Очень удачная локация, с одной стороны, спокойный спальный район, с другой - прогрессивный бизнес-квартал с развитым ритейлом и насыщенной инфраструктурой.

Помещение расположено на 1 этаже 14-этажного кирпичного дома с видеонаблюдением и благоустроенной территорией. В доме уже размещено 15 действующих компаний, которые создают устойчивый клиентский поток. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Есть парковка во дворе, рядом 6 остановок общественного транспорта.

Отличная планировка, позволяющая разделить помещение на два с разным функционалом - 2 входа, 2 санузла, 4 комнаты. Подходит под множество разных видов бизнеса - офис, пункт выдачи, фотостудия, аптека, магазин, салон красоты и т.д.

Подобные коммерческие площади очень востребованы для долгосрочной аренды - можно выгодно инвестировать и зарабатывать на аренде.

Отличная транспортная доступность - удобный выезд на транспортное кольцо, всего 1 км. Две станции метро в шаговой доступности - «Дмитровская» и «Гражданская».

О здании

Сообщения

https://www.cian.ru/sale/commercial/274107239/

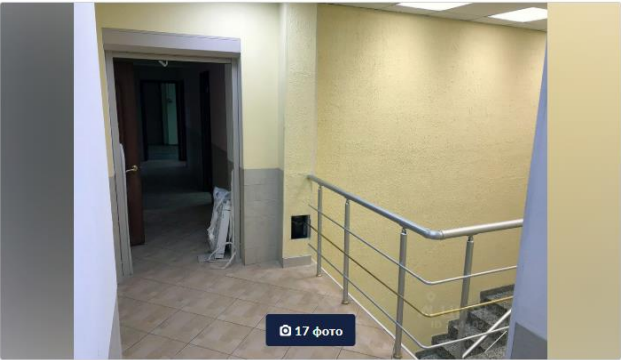
Обновлено: 24 окт, 00:44 1638 просмотров, 6 за сегодня, 250 уникальных с марта 2024

Продается Офис, 200 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 62. На карте

▲ Аэропорт 1 мин. ▲ Сокол 16 мин. D2 Гражданская 19 мин.

Пожаловаться



17 фото

Площадь: 200 м² Этаж: 2 из 7 Помещение: Свободно

52 500 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 50 925 000

Цена за метр: 262 500 Р
Налог: НДС не включен

+7 963 694-33-52

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Рантье
Документы проверены

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 Р/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



https://www.cian.ru/sale/commercial/274107239/

Пешеходный трафик
 Автомобильный трафик
 Средний бюджет семьи по району
 Точки притяжения
 Конкуренты в радиусе 1 км
 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаем арендный бизнес, помещение 200 м2.

Характеристики помещения:

- расположено на 2 этаже многоквартирного жилого дома;
- отдельный вход со двора;
- в непосредственной близости от метро Аэропорт (1 минута пешком);
- возможность парковки во дворе;
- легко найти, первая линия домов;
- 3 мокрых точки (2 санузла + кухня), возможность увеличения есть еще стояк;
- доступ в помещение 24/7;
- запасной выход с лифтом;
- высота потолка 3,2 м.

Стабильный надежный арендатор, МАП 370 000 руб. (но есть альтернативные предложения до 467 т.р.)

Прекрасно подойдет под офис, хостел, салон красоты, массажный салон, медицинский центр, пункт выдачи товара, детский центр и пр.

На часть суммы покупки возможно предоставление рассрочки (ок. 6 лет).
Помещение приобреталось по федеральному закону 159-ФЗ, т.е. юридическая чистота гарантирована Государством.

[Свернуть](#)

52 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 50 925 000

Цена за метр 262 500 ₽
Налог НДС не включен

+7 963 694-33-52


Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Рантье
Документы проверены

Бизнес-центр PORT PLAZA
Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



Отзыв о сайте


https://www.cian.ru/sale/commercial/308306440/

Обновлено: вчера, 10:10 100 просмотров, нет за сегодня, 44 уникальных

Продается Офис, 211,6 м²
в офисном здании «на Волоколамском шоссе, 1с1»

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 1С1 [На карте](#)
 Сокол 9 мин. Панфиловская 14 мин. Стрешнево 9 мин.

[Открыть](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



30 фото

Площадь 211,6 м² Этаж 2 из 9 Помещение Занято

56 700 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 54 999 000

Цена за метр 267 959 ₽
Налог УСН

+7 966 076-96-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Рахманова

Бизнес-центр Taller
Технологичные офисы кл. А от 360000 ₽/м² в Павелецком деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/306459331/

5 фото

15 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 111 359 Р
Налог УСН

+7 964 565-77-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 219717
Документы проверены

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Продается помещение свободного назначения (склад, офис и т. д.). Помещение расположено в Хорошевском районе Москвы, на первой линии 5-й Магистральной улице. Окружающая застройка - смешанная: вблизи расположены жилые дома, а также различные коммерческие объекты (общественно-деловая застройка, объекты социального назначения, помещения street retail). В шаговой доступности станции метро Полежаевская и Хорошевская - 12 минут пешком. Транспортная доступность - без ограничений.

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/310935142/

Обновлено: сегодня, 08:34 23 просмотра, 1 за сегодня, 15 уникальных

Продается Свободное назначение, 112,4 м²

Москва, ЗАО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 23К2 На карте

26 фото

10 300 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 9 991 000

Цена за метр 91 638 Р
Налог НДС включен: 1 716 666 Р

+7 964 794-87-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Москва

На Циан 8 лет Объектов в работе более 4000

РИЕЛТОР
Владимир Владимирович Стеблина
Суперэгент
4.7 · 15

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Дзен — плат... | Купить коммер... | Паз в сао в М... | Поиск на кар... | Продажа пом... | Продаю поме... | Купить поме... | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/310935142/

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Номер в базе: 806073. Отличное предложение коммерческого помещения, в шаговой доступности от метро!

Помещение 112,4 кв. м расположено на цокольном этаже жилого дома.

Преимущества:

- Новый качественный ремонт.
- Помещение распланировано так, что есть возможность сделать два отдельных помещения не зависящих друг от друга.
- Два санузла.
- Два входа
- На данный момент есть арендатор МАП составляет 90 000 тыс. рублей. Есть возможность увеличения дохода от сдачи в аренду.
- Дом расположен в трёхстах метрах от метро Полежаевская, недалеко ещё находятся две станции Хорошёво и Беговая.

В окружении ЖК бизнес класса Династия.

Не упустите свой шанс стать счастливым обладателем данного предложения!

Код пользователя: 55432

[Свернуть](#)

10 300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 991 000

Цена за метр 91 638 ₽
Налог НДС включен: 1 716 666 ₽

+7 964 794-87-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Москва

На Циан 8 лет
Объектов в работе более 4000

РИЕЛТОР
Владимир Владимирович Стеблина
Суперэгент
★ 4,7 · 15

Отзыв о сайте

Windows | 14:17 11.12.2024

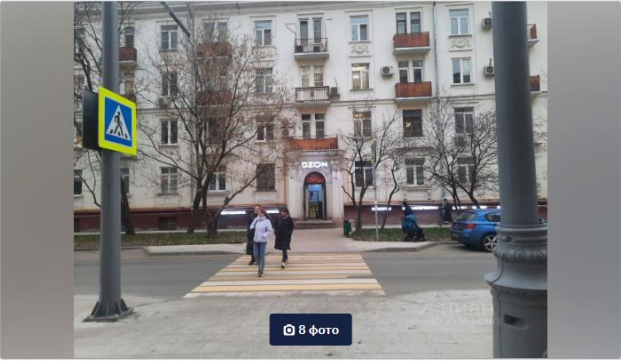
Дзен — платфор... | Купить коммерче... | Паз в сао в Моск... | Поиск на карте Ц... | Продаю помеще... | Купить помеще... | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/310514303/

Продается Свободное назначение, 192 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Хорошевский проезд, 6 [На карте](#)

[Отзыв](#) [Избранное](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь 192 м² | Этаж -1 из 3 | Помещение Свободно

17 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 88 542 ₽
Налог НДС включен: 2 833 333 ₽

+7 964 566-85-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12907162

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Отзыв о сайте

Windows | 14:18 11.12.2024

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

САО г. Москва, 1-й Хорошевский проезд, д.6, первая линия, третий дом от метро "Беговая" подвальное помещение с отдельным входом с первой линии, 192 кв м, вся площадь сдана в аренду за 290 000 в месяц, договор купли продажи с городом общей суммой 13.9 млн с рассрочкой на 7 лет, ежемесячный платеж по выкупу 210 000. Цена объекта 17 млн., без учета выплат городу. (Дкп на регистрации)

17 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 16 490 000

Цена за метр 88 542 ₹
Налог НДС включен: 2 833 333 ₹

+7 964 566-85-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12907162

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

[Отзыв о сайте](#)

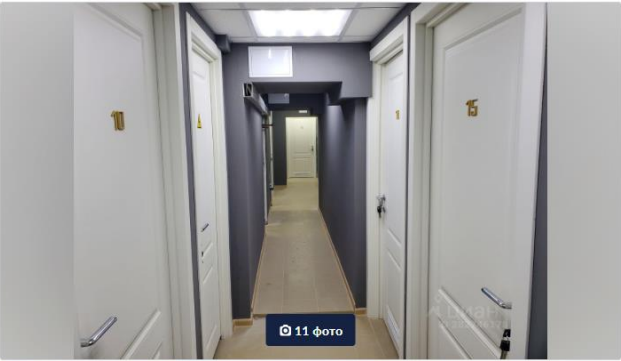
Обновлено: 5 дек, 20:55 • 1263 просмотра, 1 за сегодня, 271 уникальный с марта 2024

Продается Свободное назначение, 277 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, Писцовая ул., 16К1 [На карте](#)

[Савёловская](#) 14 мин. [Петровский Парк](#) 15 мин. [Савёловская](#) 16 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



11 фото

Площадь 277 м² Этаж -1 из 5 Помещение Занято

29 990 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 29 090 300

Цена за метр 108 268 ₹
Налог УСН

+7 965 269-03-29

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 11033617
Документы проверены

Отзыв о привлекательности объекта

[Отзыв о сайте](#)

лько помещение и район подходят для вашего бизнеса

https://www.cian.ru/sale/commercial/282746178/

Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району

Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Продаётся готовый действующий 2 года надёжный бизнес. Цокольное помещение в жилом здании на Савеловской с арендаторами (полностью сданы все кабинеты).

Срок окупаемости (с учетом индексации 10% в год - прописана во всех договорах) = 6,5 лет (доход 390 050, расход 50 000).

Наличие множества арендаторов - более надежно по сравнению с моно-арендатором, так как даже если кто-то съезжает, денежный поток не останавливается. Сохранение всех арендаторов в рамках их 11-месячных договоров - обязательное условие для покупателя.

1,2 км от метро Савеловская (4 ветки метро - серая ветка, БКЛ, МЦД-1, МЦД-4)

Отдельный вход, 2 санузла.

Все коммуникации заменены (электрика, канализация (в том числе лежки канализации, трубы ХВС, ГВС и теплоснабжение) свежий ремонт. Пожарная сигнализация, Wi-Fi, видеонаблюдение, бойлеры, 15 квт.

Удачная кабинетная планировка, окна в каждом кабинете.

Собственник - ИП на УСН (я - управляющий объектом)

Сотрудничаем с агентами. Дублировать на автo и циане запрещено!

Нас ищут: ГАБ, свободное помещение, помещение ПСН, офисное помещение, офис, готовый арендный бизнес, кабинет, помещение свободного назначения, Савеловская, Дмитровская

Продажа готового бизнеса, продажа арендного бизнеса, купить готовый бизнес, продам готовый бизнес, действующий бизнес, бизнес с высоким доходом, окупаемость, высокодоходный, мал, готовый бизнес с арендатором, салон красоты, маникюр, бьюти.

Подойдет под: Под инвестиции, вложение денег, пассивный доход, свой бизнес

Свернуть

Отзыв о сайте

29 990 000 ₪

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 29 090 300

Цена за метр 108 268 ₪
Налог УСН

+7 965 269-03-29
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 11033617
Документы проверены

14:19 11.12.2024

Источники информации:

<https://cre.ru/analytics/95743/>;

<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-rossiya-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/>;

<https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>.

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

К основным ценообразующим факторам нежилой недвижимости можно отнести нижеуказанные.

Местоположение и транспортная доступность. Удаленность от основных транспортных магистралей города, остановок общественного транспорта. Не менее важным фактором при оценке местоположения является окружение объекта (деловой центр, промышленная зона, спальный район).

В зависимости от местоположения в населенном пункте фактически можно выделить 6 территориально-экономических зон²:

Описание типовой зоны	Отношение цен/ арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району
Удельная цена	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
Центры административных районов города	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74

² Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. – Ниж. Новгород, 2022, стр. 139.

Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73
Удельная арендная ставка	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00
Центры административных районов города	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73

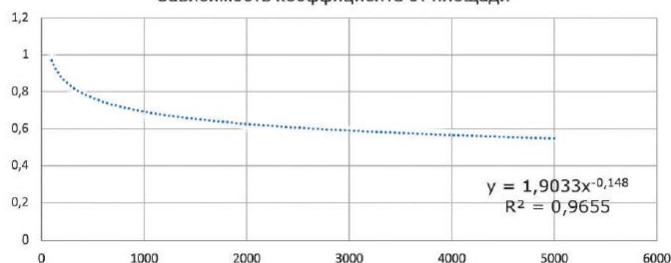
Конструктивные особенности объекта, прежде всего, подразумевают площадь объекта и наличие отдельного входа. Влияние площади на стоимость коммерческой недвижимости характеризуется обратным значением: большие по площади объекты обладают меньшей удельной стоимостью и наоборот. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, представленной в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 56 (режим доступа: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,13	1,25	1,39	1,53	1,67	1,82
	100-300	0,88	1,00	1,11	1,23	1,36	1,48	1,61
	300-500	0,80	0,90	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45
	500-1000	0,72	0,81	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31
	1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19
	2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09
	5000>	0,55	0,62	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00

Зависимость коэффициента от площади



Этаж расположения. Наибольшую стоимость арендную ставку имеют помещения, расположенные на первом этаже. По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 57 (режим доступа: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>) помещения, расположенные выше (ниже) первого этажа обычно дешевле на 3-28%, в том числе:

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31



Инфраструктура объекта. Состояние и возможности систем телекоммуникаций, наличие/отсутствие объектов общественного питания, систем пожарной безопасности и видеонаблюдения.

Качество отделки: стоимость объекта недвижимости и величина арендной платы зависит от типа внутренней отделки и необходимости проведения ремонта. Зависимость стоимости недвижимости от качества отделки по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «Стат Риэлт» представлена ниже (ссылка на источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3605-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>) оказывает влияние на стоимость объекта в диапазоне -17% до 21% от цены продажи.

Дзен — рынок — Z ZDANIE — Industri — Исслед. — на Каче — eevesh. — Riccic C. — Аренда —

https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3605-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruznoj...

Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Кoeffициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)
(расчет ПорталаStatrliet на основе рыночной информации за истекший квартал)

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,07	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,11	1,07

7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

В 2024 году высокая ключевая ставка, установленная Центробанком РФ на уровне 20–21%, оказала существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, особенно на арендные ставки и новый девелопмент. Основные изменения связаны с увеличением стоимости финансирования: арендные ставки на коммерческую недвижимость, особенно складские и офисные помещения, выросли на 15-20% из-за ограниченного нового предложения. Этот рост вызван снижением объёмов строительства, так как высокая стоимость заёмных средств сделала новые проекты менее привлекательными для девелоперов. Средние арендные ставки в Москве и Санкт-Петербурге уже достигли исторических максимумов (IZVESTIA, РБК).

При текущей ставке 21%, по прогнозам экспертов, новый девелопмент будет сокращаться, что может привести к дефициту доступных коммерческих площадей и дальнейшему росту арендных ставок в 2025 году. Этот тренд особенно актуален для складской недвижимости, где свободные площади находятся на минимальном уровне. Ожидается, что снижение ключевой ставки не произойдёт раньше 2026 года, поэтому тренд на ограниченное предложение и высокие арендные ставки сохранится как минимум на ближайшие два года.

Дефицит качественного предложения и нехватка нового строительства в аренду приводит к ситуации, когда спрос на офисы выше, чем объем доступного предложения. При этом арендаторы демонстрируют готовность ждать освобождения площадей, чтобы не упустить возможность занять привлекательные блоки. По нашим прогнозам, высокие темпы поглощения офисов сохранятся.

Дефицит на рынке аренды приводит к повышенному интересу к приобретению зданий, который сохранится в ближайшей перспективе. При этом интерес к покупке ожидается со стороны компаний, не проявлявших ранее такого интереса к покупке, накопивших отложенный спрос в ожидании подходящих вариантов.

В сложившейся рыночной ситуации до конца года повышение ставок аренды произойдет не только по текущим вакантным опциям. Будут пересмотрены коммерческие условия

по блокам с истекающими долгосрочными договорами аренды.

Средний рост по наиболее востребованным объектам может достигать 15–20% в годовом выражении.

Рыночная стоимость нежилой недвижимости производственно-складского назначения, сопоставимой с объектом оценки по назначению в пределах третьего и четвертого транспортного кольца, составляет в среднем около 107 000 рублей за один квадратный метр площади строений (с учетом прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости), помещений свободного, преимущественно административно-офисного и торгово-сервисного назначения – 177 000 рублей за квадратный метр общей площади.

8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

– информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

– информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

– информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки и Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача заказчику отчета об оценке	Проведено

8.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2010 с настройкой «задать точность как на экране» (программа отображает числа в листах так, что они постоянно соответствуют появлению на экране). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников, могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

8.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

На основании п. 1 ФСО V «Подходы и методы оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости

одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа или устареваний (п. 24 ФСО V).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right),$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 4 ФСО V).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ – скорректированная цена i -го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} – цена предложения (сделки) i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i -го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_j – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 11 ФСО V).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j , ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока, период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Согласно п. 24 б) ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

– затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Объект оценки представляет собой нежилые здания, имеется техническая документация, на основании которой оценщик принял решение о применении затратного подхода (метод сравнительной единицы) при оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка объектов недвижимости. Ввиду отсутствия достоверной информации о ценах сделок (предложений) по объектам, аналогичным оцениваемому объекту (улучшения земельного участка), оценщик принял решение отказаться от сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки

Имеющаяся у оценщика информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (нежилое помещение), а также наличие рыночной информации о ценах предложений аналогичных объектов на вторичном рынке, а так же с учетом того что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам позволяют применить сравнительный подход и доходный подход при оценке рыночной стоимости нежилого помещения.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который наиболее полно, по мнению оценщика, отражает рыночную ситуацию. На дату оценки были найдены предложения по продаже/аренде аналогичных объектов, при этом с учетом ограниченности предложений в районе расположения оцениваемого объекта, были подобраны аналоги из иных районов, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды зданий, помещений, сооружений, земельных участков. В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости будет использован метод прямой капитализации, позволяющий сформировать оптимальный денежный поток от сдачи в аренду недвижимости. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту

Принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, затратный, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество).

Согласно п. 14 ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Поскольку в распоряжении оценщика имеется информация о наименовании и характеристиках объекта оценки, а также присутствует возможность определить накопленный совокупный износ объекта оценки, в расчетах применялся затратный подход к оценке. Рыночная стоимость движимого имущества, являющегося объектом оценки, в рамках затратного подхода определена методом расчета стоимости по цене однородного объекта при котором для оцениваемого объекта подбирается технологически однородный объект, который похож по

конструкции, используемым материалам и технологии изготовления

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть применен сравнительный подход к оценке. Однако в случае объекта оценки имеется недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, что является основанием для отказа от его использования. Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке применялся к тем позициям, для которых возможен подбор объектов-аналогов на вторичном рынке.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). В данном случае отсутствие информации о доходах, связанных с конкретными позициями оцениваемого имущества, не позволяет применить методы доходного подхода к оценке движимого имущества.

Принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, затратный и сравнительный подходы являются возможными для оценки рыночной стоимости объекта оценки (движимое имущество).

8.4 Последовательность определения стоимости объекта оценки (недвижимое имущество)

8.4.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (С_{вс} или С_{зам}).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (С_{изн}):
 - *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - *функциональный износ* - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - *внешний износ* - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: С_{он} = С_{вс} – С_{изн}.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: С_{ит} = Сз + С_{он}.

Выделяют несколько методов расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_b - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на

стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого

состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

I – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие

естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального износа

является экономической нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустраняемым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустраняемого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустраняемого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнительных единиц на основании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), так как имеется типовой аналог. В качестве источника информации о восстановительной стоимости послужили данные сборников Ко-Инвест.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наименование сборника и № таблицы справочника КО-Инвест	Расчетный показатель (длина), пог. м	Стоимость замещения 1 пог. м в ценах на 01.01.2020., руб.	Региональный коэффициент стоимости строительства	Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2020., ед.	Корректировка на НДС, ед.	Восстановительная стоимость, руб.
1	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).	"Складские здания и сооружения 2020",	124,3	7 997,24	1,090	1,3705	1,20	1 781 960
2	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	таблица ruС3.19.000.0 227, стр. 247	62,0	7 997,24	1,090	1,3705	1,20	888 830

Информация об источниках стоимости строительства в ценах на 01.01.2020.

Сооружения городской инфраструктуры 2020.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Сооружения горо... x

258 / 484 132%

258

Трубопроводы теплоснабжения. Прокладка в непроходных каналах типа МКЛ в АПБ изоляции при условном давлении 1.6 МПа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.09.001.0164	Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	207 122 085	
ruИЗ.09.001.0165	Диаметр труб 700 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	138 284 906	
ruИЗ.09.001.0166	Диаметр труб 800 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	143 272 903	
ruИЗ.09.001.0167	Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	186 561 624	

Трубопроводы теплоснабжения. Прокладка в непроходных каналах типа МКЛ в изоляции из минераловатных плит и стеклопластика при условном давлении 1.6 МПа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.09.001.0168	Диаметр труб 700 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	152 390 211	
ruИЗ.09.001.0169	Диаметр труб 800 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	158 334 934	
ruИЗ.09.001.0170	Диаметр труб 900 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1.02			РУБ. на 1 км	204 030 411	

НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Трубопроводы теплоснабжения. Надземная прокладка в ППУ изоляции при условном давлении 1.6 МПа, температуре 150 град. С, без устройства конструкций опор						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruИЗ.09.001.0171	Диаметр труб 80 - 100 мм			РУБ. на 1 км	5 699 538	
ruИЗ.09.001.0172	Диаметр труб 125 - 150 мм			РУБ. на 1 км	7 997 243	
ruИЗ.09.001.0173	Диаметр труб 200 - 250 мм			РУБ. на 1 км	12 792 871	
ruИЗ.09.001.0174	Диаметр труб 300 мм			РУБ. на 1 км	17 757 137	
ruИЗ.09.001.0175	Диаметр труб 400 мм			РУБ. на 1 км	26 124 965	
ruИЗ.09.001.0176	Диаметр труб 500 мм			РУБ. на 1 км	41 323 386	

Описание поправочных коэффициентов

Региональный коэффициент (перевод уровня Московской области в цены г. Москва) в данном расчете установлен по данным Раздела 5 справочника Ко-Инвест.

Сооружения городской инфраструктуры 2020.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
 Файл Редактирование Просмотр Подпись Окно Справка

Главная Инструменты Сооружения горо... x Войти

433 / 484 150%

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ			
	не-рудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культуртехнические работы и рекультивация
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
Северный район											
Республика Карелия *	0,849	0,836	0,955	0,895	0,969	0,853	1,038	0,849	0,768	0,699	0,710
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,909	0,902	0,991	0,884	1,005	0,928	1,019	0,894	0,830	0,879	0,901
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,108	1,100	1,208	1,078	1,225	1,131	1,242	1,089	1,011	1,072	1,098
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,968	0,976	1,040	0,973	1,015	0,970	1,127	0,982	0,940	0,821	0,801
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,178	1,187	1,266	1,185	1,235	1,180	1,372	1,195	1,144	0,999	0,974
Вологодская область	0,792	0,788	0,871	0,773	0,897	0,796	0,851	0,784	0,754	0,675	0,655
Мурманская область *	1,184	1,134	1,219	1,127	1,105	1,087	1,228	1,148	1,060	1,016	0,995
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	0,984	1,058	1,019	0,974	1,064	0,986	1,026	1,063	1,017	0,965	0,944
Ленинградская область	0,930	0,986	0,959	0,906	0,978	0,936	0,972	0,976	0,926	0,872	0,856
Новгородская область	0,762	0,769	0,907	0,743	0,881	0,791	0,820	0,746	0,679	0,558	0,559
Псковская область	0,670	0,631	0,782	0,640	0,836	0,681	0,750	0,613	0,542	0,437	0,424
Центральный район											
Брянская область	0,678	0,644	0,753	0,668	0,813	0,698	0,695	0,640	0,575	0,498	0,496
Владимирская область	0,702	0,738	0,809	0,759	0,844	0,786	0,856	0,730	0,655	0,533	0,538
Ивановская область	0,699	0,739	0,803	0,746	0,874	0,770	0,822	0,736	0,649	0,533	0,536
Калужская область	0,740	0,762	0,830	0,792	0,897	0,785	0,836	0,791	0,689	0,623	0,613
Костромская область	0,644	0,609	0,717	0,653	0,793	0,663	0,684	0,616	0,559	0,433	0,419
г. Москва	1,096	1,166	1,063	1,124	1,123	1,090	1,148	1,153	1,162	1,056	1,091
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,703	0,703	0,759	0,706	0,827	0,779	0,731	0,699	0,606	0,482	0,476
Рязанская область	0,683	0,671	0,810	0,682	0,835	0,708	0,732	0,692	0,598	0,495	0,487
Смоленская область	0,718	0,654	0,747	0,723	0,809	0,699	0,724	0,679	0,596	0,494	0,486

433

Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2020 установлен по данным Федеральной службы государственной статистики (режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>).

Invest_ind_stroitel_10-2024 - Microsoft Excel

Таблица: Индексы цен производителей на строительную продукцию по Российской Федерации

на конец периода, в %

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ¹⁾	2023 ¹⁾
1	101,6	100,6	100,3	101,1	100,2	100,9	101,3	98,1	100,0	100,4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,7	100,3	100,4	100,6	100,4
2	100,8	100,7	101,6	101,2	101,4	101,3	102,2	100,6	101,8	102,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,3	100,4	100,7	100,5
3	101,0	100,3	100,2	100,2	99,7	100,1	99,8	97,6	97,8	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	100,5	100,4	100,6	101,6	100,0
4	100,6	101,2	100,9	100,9	100,6	101,0	101,6	98,9	100,6	100,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,4	100,2	100,7	101,1	100,5
5	101,8	100,7	101,7	101,6	101,3	102,0	102,3	100,1	102,1	102,1	102,1	102,1	102,1	102,1	102,1	102,1	102,1	100,4	100,3	100,9	100,6	100,5
6	101,2	100,7	101,4	101,6	101,0	101,3	102,0	99,7	101,0	100,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,1	101,3	100,7	100,7
7	101,9	100,6	101,9	101,3	101,7	102,2	102,4	99,9	100,7	101,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,1	101,5	100,2	100,5
8	101,0	101,0	101,9	102,1	102,1	102,6	102,8	101,3	102,3	102,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,4	100,4	101,2	100,7	100,6
9	101,2	101,3	101,8	101,4	102,1	102,6	102,2	100,8	101,5	100,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,3	100,3	100,8	100,2	100,8
10	101,0	101,3	103,2	101,7	102,0	102,5	101,3	100,0	100,8	101,4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,4	100,2	100,8	100,5	100,9
11	101,0	101,1	101,7	100,9	101,5	101,6	100,3	100,6	100,9	100,3	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	100,3	100,1	100,9	100,6	100,8
12	100,8	100,8	100,7	100,8	100,6	101,5	99,1	100,0	99,9	99,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,2	100,1	101,0	100,4	100,7
13	114,7	110,6	118,6	115,8	114,9	121,2	118,6	97,6	109,6	109,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	105,0	102,9	111,3	108,1	107,2

ародной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

Invest_ind_stroitel_10-2024 - Microsoft Excel

Таблица: Индексы цен производителей на строительную продукцию по Российской Федерации в 2024 году

на конец периода, в % к предыдущему месяцу

	ОКВЭД	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь
5	101 АГ	100,52	100,61	100,15	100,71	100,68	100,81	100,83	100,54	100,56	100,71
6	A	100,58	100,54	100,01	100,86	100,73	100,94	100,91	100,59	100,59	100,80
167	39,0	100,75	100,69	100,14	100,66	100,98	100,95	100,69	100,65	100,88	100,85
168	F	100,20	100,41	100,16	100,24	100,36	100,36	100,53	100,22	100,33	100,39
169	41,1	100,64	100,62	100,34	101,06	100,56	100,96	100,97	100,53	100,88	100,83
170	41,1	100,71	100,86	100,34	100,70	100,89	100,92	100,81	100,50	100,49	100,76
171	41,2	100,64	100,60	100,34	101,08	100,54	100,96	100,98	100,53	100,91	100,84
172	42	100,35	100,62	100,08	100,63	100,58	100,66	100,78	100,47	100,53	100,54
173	42,1	100,19	100,70	100,15	100,64	100,65	100,61	100,76	100,55	100,55	100,50
174	42,2	100,44	100,65	100,09	100,63	100,56	100,66	100,74	100,46	100,54	100,57
175	42,9	100,28	100,42	99,93	100,66	100,53	100,74	100,85	100,44	100,49	100,52
176	43	100,05	100,27	100,15	99,96	100,22	100,15	100,33	100,07	100,17	100,25
177	43,1	100,05	100,22	100,21	99,96	100,18	100,30	100,40	100,08	100,17	100,08
178	43,2	100,06	100,26	100,14	99,91	100,24	100,09	100,29	100,06	100,16	100,34
179	43,3	100,16	100,54	100,14	99,91	100,02	99,23	100,16	100,14	100,21	100,10
180	43,9	100,01	100,31	100,11	100,05	100,27	100,16	100,35	100,07	100,16	100,31
181	G	100,45	100,51	99,97	100,86	100,75	100,89	100,85	100,61	100,53	100,82
182	45	100,54	100,72	100,17	100,94	100,96	101,04	101,06	100,74	100,62	100,94
183	45,1	100,58	100,70	100,18	100,97	100,92	101,06	101,05	100,72	100,62	100,92
184	45,2	100,55	100,76	100,14	100,91	100,96	100,98	101,00	100,70	100,61	100,97
185	45,3	100,47	100,73	100,23	101,00	101,06	101,14	101,20	100,87	100,69	100,94
186	45,4	100,25	100,53	99,89	100,27	100,64	100,78	100,89	100,54	100,17	101,17
187	46	100,54	100,61	100,07	100,96	100,78	101,00	100,95	100,67	100,62	100,89
188	46,1	100,61	100,66	100,14	101,00	100,92	100,74	100,91	100,75	100,68	100,91

Ввиду того, что в сборниках Ко-Инвест стоимость строительства указана без учета налога

на добавленную стоимость, дополнительно введена повышающая **корректировка на НДС**, составляющая 20%.

Восстановительная стоимость объекта оценки «Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)» определена как произведение балансовой стоимости и индекса роста цен в строительстве по данным Федеральной службы государственной статистики, с учетом поправочного коэффициента на НДС. Восстановительная стоимость объекта оценки составит: $758\,250 \times 1,8666 \times 1,20 = 1\,698\,419$ рублей.

Оценка величины накопленного износа

В настоящем отчете накопленный износ для объекта оценки определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации зданий.

Функциональный износ вызывается несоответствием устройства здания (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям.

Внешний износ вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п.

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

По результатам технического освидетельствования объекта установлено, что некоторые элементы здания имеют незначительные повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям исправимого физического износа.

Степень износа, определяем в процентном отношении от восстановительной стоимости элемента, затраты на устранение повреждения, определялись по правилам оценки физического износа ВСН 53 - 86. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений».

Таблица – Оценочная шкала для ориентировочной оценки физического износа зданий³

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Стоимость ремонта от восстановительной стоимости, %
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.	0-11
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери	12-36

³ И.А. Сиянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004, стр.240, табл. 8.1.

	простенках перемычках.	открываются с некоторым усилием.	
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.	39-90
61 - 80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	93-120
81 - 100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Она и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	—

Нормативный срок службы зданий установлен по данным учебно-практического пособия Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2013, стр. 29

Таблица 1.4. Группы капитальности общественных зданий

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы	Степень долговечности
I	Каркасные здания: с железобетонным или металлическим каркасом или с заполнением каменными материалами	175	I
II	Здания каменные, особо капитальные: стены каменные из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150	I
III	Здания каменные обыкновенные: стены каменные из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	I
IV	Здания каменные облегченные: стены облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100	I и II
V	Здания каменные облегченные: стены облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные; перекрытия деревянные	80	II
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами	50	II и III
VII	Деревянные каркасные, щитовые, глинобитные, саманные	25	III и IV
VIII	Камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные	15	IV
IX	Облегченные конструкции с заполнением эффективными теплоизоляционными материалами; палатки, павильоны, ларьки и другие здания торговли	10	IV

Таблица – Соответствие класса конструктивной системы и группы капитальности⁴

Класс конструктивной системы	Соответствующая группа капитальности
КС-1	I
КС-2	II, III, IV, V
КС-3	I
КС-4	I
КС-5	I
КС-6	V
КС-7	IV

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной восстановительной стоимости (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены).

Нормативные сроки эксплуатации учтены для всех типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания: фундаменты, каркас, наружные стены, железобетонные перекрытия, металлоконструкции. Нормативный срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом, устанавливаемым, исходя из группы капитальности, на основании данных приведенных выше. Остальные конструкции и элементы объекта оценки отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных ниже.

Устранимый функциональный износ определяется исходя из несоответствия оборудования оцениваемого объекта современным рыночным требованиям

Устранимый функциональный износ объекта оценки отсутствует, так как оборудование данного объекта недвижимости, соответствует современным рыночным требованиям.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости отсутствует, так как все здания имеют минимальный возраст и соответствуют конструктивно-планировочным требованиям.

Неустраняемый функциональный износ объекта оценки определен исходя из снижения стоимости, связанной с: несоответствием примененных при строительстве конструктивных решений и материалов несущих и ограждающих конструкций современным требованиям и, нерациональным объемно-планировочным решением в соответствии с установленным для него наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

Внешнее устаревание обусловлено негативным по отношению к объекту изменением внешней среды, экономическими и политическими факторами и сопровождается ощутимым снижением доходов от его эксплуатации. Внешнее устаревание, можно измерять путем капитализации потерь в арендной плате, вызванных этими видами износа. Потери определяются сравнением арендной платы по объекту оценки и объектам-аналогам, расположенным в том же районе.

Суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

⁴ Бейлезон Ю. В. – Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений

Расчет износа и итоговой стоимости объектов недвижимости затратным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, руб.	Физический износ (метод экспертного обследования)	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ	Восстановительная стоимость за вычетом износа, руб.
1	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).	1 781 960	30,50%	0,00%	0,00%	30,50%	1 238 000
2	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	888 830	30,50%	0,00%	0,00%	30,50%	618 000
3	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	1 698 419	10,00%	0,00%	0,00%	30,5%	1 180 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

8.4.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где:

MV – расчетная величина рыночной стоимости,

S – цена продажи сопоставимого объекта,

ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его

застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Скорректированным ценам аналогов присвоены средние арифметические весовые коэффициенты.

Расчет стоимости объекта оценки (здания, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005011:4) сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки (объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5) сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Нежилые здания на земельном участке	Нежилые здания на земельном участке	Нежилые здания на земельном участке	Нежилые здания на земельном участке
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10630_m_367222479_7	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_16_000_m_ofisno-skladskoy_kompleks_441953_8877	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyu_42776249_03
Цена предложения, руб.		1 000 000 000	1 300 000 000	950 000 000
Общая площадь улучшений, кв. м	17 298,0	10 630,0	16 000,0	10 684,0
Общая площадь земельного участка, кв. м	12 097	9 887	8 000	22 000
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		94 073	81 250	88 918
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		94 073	81 250	88 918
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		94 073	81 250	88 918
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		94 073	81 250	88 918
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2025 г.	ноябрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		94 073	81 250	88 918
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 488	75 563	82 694
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 488	75 563	82 694
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 1-я Фрезерная	г. Москва, пер. Центросоюзный	г. Москва, ул. Верхние Поля
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 488	75 563	82 694

<i>Капитальность строений</i>	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 488	75 563	82 694
<i>Площадь, кв. м</i>	17 298,0	10 630,0	16 000,0	10 684,0
Корректирующий коэффициент		0,95	0,98	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 114	74 052	78 559
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 114	74 052	78 559
<i>Физическое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 114	74 052	78 559
<i>Структура площадей</i>	производственно-складские, административные	производственно-складские, административные	производственно- складские, административные	производственно-складские, административные
Корректирующий коэффициент		0,96	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб./кв. м		79 789	71 830	76 202
Стоимость, полученная сравнительным подходом (среднее значение стоимости по объектам-аналогам), руб./кв. м		75 940		
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.		1 313 610 000		
Стоимость прав на земельный участок (расчет представлен ниже), руб.		407 219 000		
Стоимость улучшений земельного участка (здания), руб.		906 391 000		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Продам складское помещение, 10630 М²

1 000 000 000 Р

94 073 Р за м²

История цены

8 958 467-48-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Gladston (Гладстон)

Компания

На Avito с сентября 2016

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Маргарита

О помещении

Вход: с улицы Отделка: офисная

Общая площадь: 10630 м² Тип сделки: продажа

Этаж: подвальный

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты

Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Продам складское помещение, 10630 М²

1 000 000 000 Р

94 073 Р за м²

История цены

8 958 467-48-99

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Gladston (Гладстон)

Компания

На Avito с сентября 2016

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Маргарита

Расположение

Москва, 1-я Фрезерная ул., 10с4

Перово 11-15 мин. Чухлинка 16-20 мин.

Стахановская 16-20 мин. Показать карту

Описание

Предложение на продажу № 42982.

Имущественный комплекс, действующее высокотехнологичное производство в 15 минутах от м. Нижегородская. Огороженная территория. Земельный участок 9887 м² в аренде до 2054 г. Общая площадью объекта 10630,8 м², на территории четыре строения: №1 = 1062 кв.м. №2 = 2830 кв.м. №3 = 3543,8 кв.м. №4 площадью 3195 кв.м. Энергообеспечение 1000 кВт.

Все инженерные коммуникации централизованные: отоплением, ХВС, ГВС, тепло, канализация. Территория заасфальтированная. Удобный заезд на территорию. Удачное месторасположение. По соседству крупные жилые комплексы с многотажными многоквартирными домами. На данный момент на объекте действует промпредприятие. Возможна продажа действующего бизнеса с окупаемостью 8 - 8,5 лет.

Без комиссии.

О здании

Тип здания: другой Парковка: на улице

№ 3672224797 - 28 января в 09:29 - 456 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Аналог 2



каждатсер: x Публично: x Карта Мос: x Продажа: x Производ: x Продажа: x Продам п: x Склад, 78: x +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzvizhimost/prodazha_psn_16_000_m_ofisno-skladskoy_kompleks_4419538877

Продажа ПСН 16 000 м² офисно-складской комплекс

1 300 000 000 ₽
81 250 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 758-41-18

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ForRetailer
Компания
На Авито с июля 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Роман

О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
Отдельный вход: есть Отделка: чистовая
Общая площадь: 16000 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купите отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Центросоюзный пер., 21А
Электровзводская ⚡ 16-20 мин.
Бауманская ⚡ 16-20 мин. Митьково ⚡ 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Предлагается на продажу имущественный складской комплекс 16000м2. Земельный участок, общей площадью 0,8 га, находится в долгосрочной аренде до 2070 года. Офисный корпус: 1266,8 м2, 3-х этажное здание с подвалом, рабочее состояние, приточно-вытяжная вентиляция, высота потолков – 3,20 м., индивидуальное отопление, кондиционирование, 60 телефонных линий МГТС, два 30-парных кабеля, компьютерная сеть, столовая. Складской комплекс 14 630,7 м2. Холодильные установки - фреоновые. Средняя площадь камер от 100 м2 до 700м2. Высота потолков: 3,50 - 4,50 м. Техническая оснащённость грузоподъемной техникой (четыре лифта грузоподъемностью до 3 000 тонн, электронные весы) обеспечивает месячный оборот до 10 тыс. тонн продуктов. Одновременно под погрузкой-выгрузкой могут находиться семь автофуругонов и железнодорожная мехсекция, а также до десяти автомашин малого тоннажа. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

Номер объекта: #21564379/10777

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4419538877 - 26 ноября в 20:36 - 85 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

РУС 16:12 09.12.2024

Аналог 3

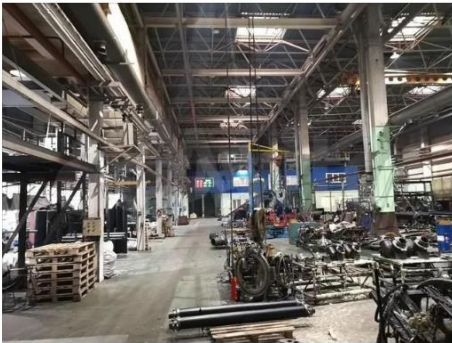
кадастров крат: x Публичная кадастр: x Карта Москвы с: x Продажа пл. 10684 м2 x Продам произво: x Склад, 7841 м² в: x + -

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_4277624903

Продажа пл. 10684 м2 под производство, теплый

950 000 000 ₽
 88 918 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 980 255-74-22

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
 Компания
 На Авито с января 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Валентин Эдуардович

О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
 Общая площадь: 10684 м² Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
 Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Сообщения

16:14 09.12.2024

кадастров крат: x Публичная кадастр: x Карта Москвы с: x Продажа пл. 10684 м2 x Продам произво: x Склад, 7841 м² в: x + -

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_10684_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_4277624903

Москва, ул. Верхние Поля, 51с1
 Люблино от 31 мин. Братиславская от 31 мин.
 Алма-Атинская от 31 мин.
 Показать карту

950 000 000 ₽ 88 918 ₽ за м²

8 980 255-74-22

Написать сообщение
 Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
 Компания
 На Авито с января 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены
 Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Валентин Эдуардович

Описание

Лот №741656 Предложение от Собственника! Продажа помещения пл. 10684 м2 под производство, теплый склад, офис и склад, м. Братиславская в ЮВАО.

Предлагается в продажу производственно-складской комплекс внутри МКАД состоящий из земельного участка и нежилых строений.

- УЧАСТОК площадью 2,2 Га находится в долгосрочной аренде.
- Общая площадь всех строений составляет - 10684 кв.м.
- Одноэтажные производственные цеха с высотой потолка 12 м, общей площадью - 7357 м2, оборудованы кран-балками 5 т. Здание состоит из 3 блоков.
- Цех - 367 кв.м, высота потолков 6 м. Тельфер.
- Цех - 953 м2. Тельфер.
- трехэтажный административно-бытовой корпус площадью 801 м2, с отремонтированными офисными помещениями;
- Склад (теплый) - 357 м2.
- Гараж (теплый) площадь - 620 кв.м.
- Холодный гараж для готовой продукции.

Электроснабжение: 4,5 мВт, возможно увеличение.

На территории есть краны 2 мостовых крана.

Территория огорожена, выезд через КТП. Отопление, канализация и водоснабжение центральные.

Помещение можно использовать под: Производство, Цех

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Вышлем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Валентин Эдуардович, доб. 323, ЛОТ №741656

О здании

Тип здания: другой Парковка: нет

№ 4277624903 - 22 ноября в 08:10 - 89 просмотров (+0 сегодня)
 Пожаловаться

Сообщения

16:14 09.12.2024

Рыночная стоимость каждого отдельного здания рассчитывалась как произведение удельной стоимости объектов недвижимости (без учета стоимости прав на земельный участок) и общей площади объекта оценки.

Таблица – Итог определения стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	52 399	151,0	7 905 000
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	52 399	195,0	10 218 000
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	52 399	162,1	8 494 000
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	52 399	514,9	26 980 000
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	52 399	15 611,5	818 027 000
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:0005011:1065	52 399	253,3	13 273 000
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	52 399	181,6	9 516 000
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	52 399	228,6	11 978 000
	ИТОГО			17 298,0	906 391 000

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены,

уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка на торг (0,93 ед.) определена по данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости (ссылка на источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>).

Операционные расходы при ... Скидки на торг, уторгование ...

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-...

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользовавшихся сайтом Statirelt.ru в предшествующий квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – объекты недвижимости нежилого назначения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. В данном расчете корректировка не применялась, т.к. все объекты обладают сопоставимым местоположением.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 73.

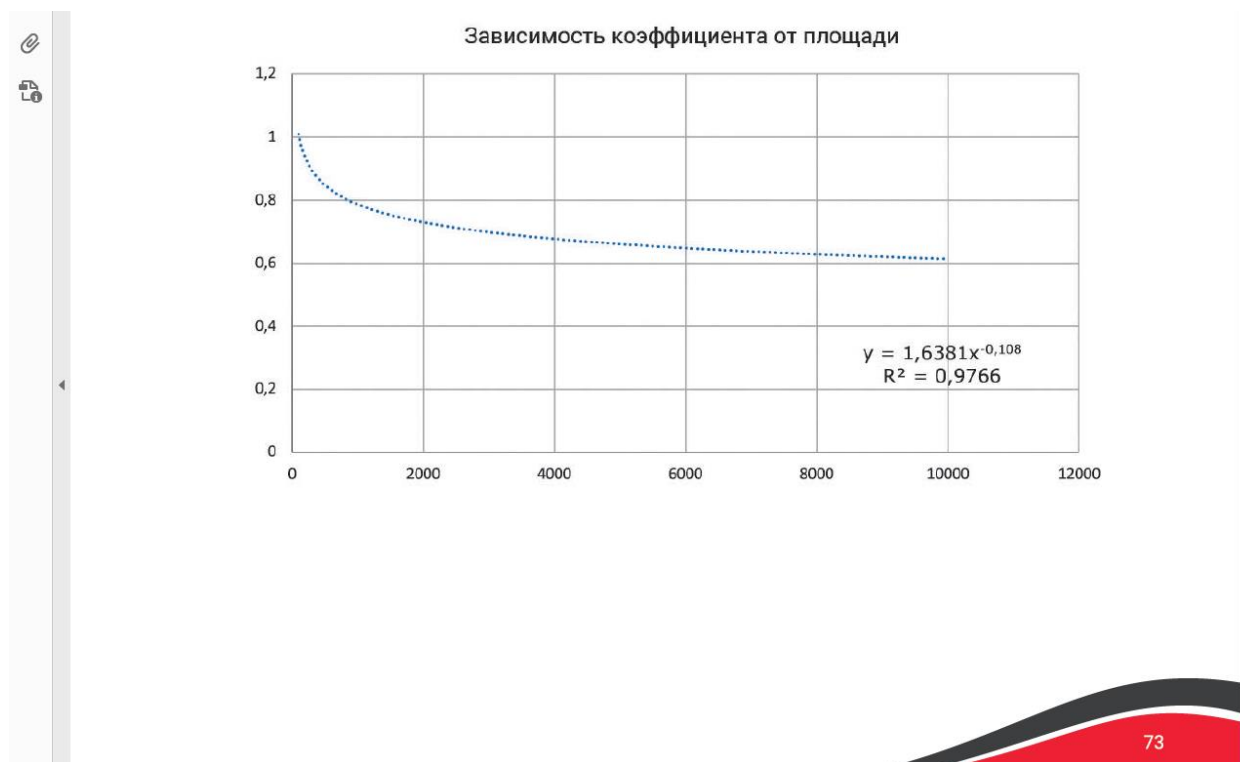


Таблица – Расчет корректировки на площадь

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь	17 298	10 630	16 000	10 684
2	Стоимость 1 кв. м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,57	0,60	0,58	0,60
3	Корректирующий коэффициент на площадь (п. 2 объекта оценки / п. 2 объекта-аналога), ед.		0,95	0,98	0,95

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на назначение площадей Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Возможность использования помещений для различного вида производственных процессов повышает стоимость объекта. Поправка на

соотношение стоимости административных и производственных помещений определялась по данным, представленным в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 75.

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной / складской части объекта/комплекса	1,46	1,21	1,73

75

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь, кв. м	17 298	10 630	16 000	10 684
2	Площадь производственных площадей, кв. м	17 045	9 568	14 733,2	9 883
3	Площадь административных площадей, кв. м	253,30	1 062	1 266,8	801
4	Доля производственных площадей, ед.	0,99	0,90	0,92	0,93
5	Доля административных площадей, ед.	0,01	0,10	0,08	0,07
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Удельная стоимость объекта (доля административных x 1,46 + доля производственно-складских), ед.	1,005	1,046	1,037	1,032
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		0,96	0,97	0,97

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась, поскольку объекты недвижимости обладают сопоставимым набором инженерных коммуникаций.

Доля стоимости прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 77 и составляет 31%.

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,31	0,21	0,41
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,26	0,16	0,36

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,10	17,22	25,14
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,13	15,27	24,55

Стоимость прав на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:4 составит $1\ 313\ 610\ 000 \times 0,31 = 407\ 219\ 000$ рублей.

Стоимость прав на смежный земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:23 определялась исходя из удельной стоимости вышеуказанного участка с учетом поправки на площадь (масштаб) в размере 1,12 ед., установленной по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 18.

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1–5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5–10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Стоимость прав на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:23 составит (с учетом округления) $407\ 219\ 000 / 12\ 097 \times 5\ 097 \times 1,12 = 192\ 169\ 000$ рублей.

Расчет стоимости объекта оценки (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5) сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1345_m_4093757300	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902	https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/
Цена предложения, руб.		118 500 000	228 650 000	119 000 000	140 000 000
Общая площадь помещений, кв. м	6 350,9	790,0	1 345,0	600,0	1 000,0
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 23, кор. 4	г. Москва, пр-д Огородный, д. 5, стр. 3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Площадь, кв. м</i>	6 350,9	790,0	1 345,0	600,0	1 000,0
Корректирующий коэффициент		0,73	0,79	0,70	0,76
Скорректированная цена, руб./кв. м		105 668	129 600	133 974	102 676

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		105 668	129 600	133 974	102 676
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		105 668	129 600	133 974	102 676
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		105 668	129 600	133 974	102 676
<i>Этаж расположения</i>	3	3	4	1	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,93	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		105 668	129 600	124 596	102 676
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		26 417	32 400	31 149	25 669
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		115 635			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		734 386 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1345_m_4093757300	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902	https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/
Цена предложения, руб.		118 500 000	228 650 000	119 000 000	140 000 000
Общая площадь помещений, кв. м	816,6	790,0	1 345,0	600,0	1 000,0
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		150 000	170 000	198 333	140 000

<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		150 000	170 000	198 333	140 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	г. Москва, ш-се Хорошёвское, д. 38, кор. 1	г. Москва, ул. Новопесчаная, д. 23, кор. 4	г. Москва, пр-д Огородный, д. 5, стр. 3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	164 050	191 391	135 100
<i>Площадь, кв. м</i>	816,6	790,0	1 345,0	600,0	1 000,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,08	0,96	1,04
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	177 174	183 735	140 504
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	177 174	183 735	140 504
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	177 174	183 735	140 504
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	177 174	183 735	140 504
<i>Этаж расположения</i>	5	3	4	1	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,93	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		144 750	177 174	170 874	140 504
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		36 188	44 294	42 719	35 126
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		158 327			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		129 290 000			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1


Дзен — плат... Коммерческ... 790 м2 Бизне... 555 м2 Бизне... Продажа оф... Продам пом... Офис, 498.2... | +

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047 🔍 ☆ 🔄

790 м2 Бизнес-центр "Хорошевское, 38к1" С

118 500 000 ₽ ▾
150 000 ₽ за м²

♡ Добавить в избранное 🗪 Сравнить 📌 Добавить заметку



8 924 914-50-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Дзен — плат... Коммерческ... 790 м2 Бизне... 555 м2 Бизне... Продажа оф... Продам пом... Офис, 498.2... | +

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/790_m2_biznes-tsentr_horoshevskoe_38k1_c_2900984047 🔍 ☆ 🔄

🏠 Пешая доступность 🏢 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Хорошёвское ш., 38к1

- ЦСКА ⚡ 11-15 мин.
- Беговая ⚡ 11-15 мин.
- Полежаевская ⚡ 16-20 мин.

Показать карту ▾

Описание

Бизнес-центр «Хорошевское, 38к1» класса С
Площадь: 790 м2
Стоимость за 1 м2: 150 000 р.
Стоимость площади: 118 500 000 р.
Система налогообложения: УСН
Готовность: готово к выезду
Этаж: 3
Планировка: смешанная
Наличие с/у: Внутри
Статус: свободен
Высота потолков, h: 3.00м

Характеристики здания
Адрес: Хорошевское ш., дом 38, корпус 1, Москва
Округ: Северный административный округ
Класс: С
Площадь здания: 6 906,4 м2
Полезная площадь: 6 906,4 м2
Этажность: 6
Налоговая: 14
Год постройки: 1971
Год реконструкции: 2003

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

118 500 000 ₽ ▾
150 000 ₽ за м²

8 924 914-50-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Аналог 3


Дзен — платформа для про... x Коммерческая недвижимость: x Продажа помещения свободн... x Продам офисное помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzvizhnost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902

Продажа помещения свободного назначения, 600 м²

119 000 000 ₽
 198 333 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 488-61-60

Написать сообщение
 Ответит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Комиссионер
 Компания
 На Авито с апреля 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Егор

Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 600 м²
 Этаж: 1

Отделка: чистовая
 Отопление: центральное
 Тип сделки: продажа

Сообщения

12:31
 11.12.2024

Дзен — платформа для про... x Коммерческая недвижимость: x Продажа помещения свободн... x Продам офисное помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzvizhnost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_600_m_4595623902

москв. новолесчаная ул., 23к4
 Зорге ⚡ 6-10 мин. Панфиловская ⚡ 11-15 мин.
 Октябрьское поле ⚡ 16-20 мин.
 Показать карту

119 000 000 ₽ 198 333 ₽ за м²

8 958 488-61-60

Написать сообщение
 Ответит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
 Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Комиссионер
 Компания
 На Авито с апреля 2013
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Егор

Описание

Предлагается на продажу помещение свободного назначения.

Адрес: г Москва, ул Новолесчаная, д 23 к 4

Об объекте:

- Помещение представляет собой идеальное решение для тех, кто ищет пространство для своего бизнеса или личных целей;
- Расположенное в престижном районе, оно предлагает свободный доступ к основным транспортным развязкам и инфраструктуре;

Технические характеристики помещения:

- Площадь: 600 м²
- Назначение помещения: ПСН
- Этаж расположения: 1 этаж
- Вход: отдельный с улицы
- Доступ в помещение: свободный
- Высота потолков: 5-10 м
- Отделка: с отделки
- Мебель: без мебели
- Дополнительно: двухуровневое

По запросу:

- Эксплуатационные расходы в здании
- Развернутая презентация с более полным описанием характеристик помещения

Ключевые слова для поиска: высокая рентабельность, выгодное предложение, хороший трафик, ниже рынка, хорошее расположение, хорошие соседи

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия
 Парковка: на улице, бесплатная

Сообщения

12:32
 11.12.2024

Аналог 4

Дзен — платформа для Коммерческая недвиж... Скидки на торг, уторго... Поиск на карте Циан в Продажа офиса 1000м²


https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/

Продается Офис (В)

в офисном центре «На Огородном проезде (Строение 3)»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С3 [На карте](#)
 М Бутырская 7 мин. М Марьино 4 мин. Д3 Останкино 17 мин.

Поделиться



6 фото

140 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 135 800 000

Цена за метр 140 000 ₽
Налог НДС включен: 23 333 333 ₽

+7 916 957-70-06
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
 Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Отдел Офисов INVEST 7

Level Work Воронцовская
 Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг

Площадь 1000 м² Этаж 2 из 8 Помещение Свободно

Отзыв о сайте

12:54 11.12.2024

Дзен — платформа для Коммерческая недвиж... Скидки на торг, уторго... Поиск на карте Циан в Продажа офиса 1000м²

https://www.cian.ru/sale/commercial/304782742/

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра [Посмотреть пример отчёта](#)

808177 Офис в БЦ класса В+ "Промэнерго". 6 минут пешком от станции метро "Бутырская". 2.2 км до Дмитровского шоссе. 4 км до ТТК и 4.5 км до Садового кольца. Рядом кафе, фитнес-центр с бассейном. В здании 1 лифт. Ведется круглосуточное видеонаблюдение. 2 этаж 8-этажного здания. Кабинетная планировка. Качественный евроремонт. Высота потолков: от 3.3 м до 4 м. Наземная охраняемая парковка.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

Отзыв о сайте

140 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 135 800 000

Цена за метр 140 000 ₽
Налог НДС включен: 23 333 333 ₽

+7 916 957-70-06
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
 Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Отдел Офисов INVEST 7

Level Work Воронцовская
 Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг

12:54 11.12.2024

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/
Цена предложения, руб.		5 500 000	10 152 000	12 500 000	16 500 000
Общая площадь помещений, кв. м	13,1	23,4	43,2	63,8	76,2
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 6	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Площадь, кв. м</i>	13,1	23,4	43,2	63,8	76,2
Корректирующий коэффициент		1,09	1,19	1,26	1,30
Скорректированная цена, руб./кв. м		247 229	269 862	238 226	271 643

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		247 229	269 862	238 226	271 643
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		247 229	269 862	238 226	271 643
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		247 229	269 862	238 226	271 643
<i>Этаж расположения</i>	1	8	4	3	4
Корректирующий коэффициент		1,08	1,08	1,08	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		267 007	291 451	257 284	293 374
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		66 752	72 863	64 321	73 344
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		277 280			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		3 632 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/
Цена предложения, руб.		5 500 000	10 152 000	12 500 000	16 500 000
Общая площадь помещений, кв. м	41,7	23,4	43,2	63,8	76,2
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 6	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Площадь, кв. м</i>	41,7	23,4	43,2	63,8	76,2
Корректирующий коэффициент		0,92	1,01	1,07	1,10
Скорректированная цена, руб./кв. м		208 671	229 043	202 303	229 852
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		208 671	229 043	202 303	229 852
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		208 671	229 043	202 303	229 852
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		208 671	229 043	202 303	229 852
<i>Этаж расположения</i>	1	8	4	3	4
Корректирующий коэффициент		1,08	1,08	1,08	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		225 365	247 366	218 487	248 240
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		56 341	61 842	54 622	62 060
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		234 865			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		9 794 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/
Цена предложения, руб.		5 500 000	10 152 000	12 500 000	16 500 000
Общая площадь помещений, кв. м	37,3	23,4	43,2	63,8	76,2
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 6	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Площадь, кв. м</i>	37,3	23,4	43,2	63,8	76,2
Корректирующий коэффициент		0,93	1,02	1,08	1,11

Скорректированная цена, руб./кв. м		210 939	231 311	204 193	231 941
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		210 939	231 311	204 193	231 941
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		210 939	231 311	204 193	231 941
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		210 939	231 311	204 193	231 941
<i>Этаж расположения</i>	1	8	4	3	4
Корректирующий коэффициент		1,08	1,08	1,08	1,08
Скорректированная цена, руб./кв. м		227 814	249 816	220 528	250 496
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		56 954	62 454	55 132	62 624
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		237 164			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		8 846 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/167733873/	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/299720008/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/
Цена предложения, руб.		5 500 000	10 152 000	12 500 000	16 500 000
Общая площадь помещений, кв. м	27,0	23,4	43,2	63,8	76,2
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		235 043	235 000	195 925	216 535

<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		235 043	235 000	195 925	216 535
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. Академика Королева, д. 13, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 6	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		226 816	226 775	189 068	208 956
<i>Площадь, кв. м</i>	27,0	23,4	43,2	63,8	76,2
Корректирующий коэффициент		0,98	1,07	1,14	1,17
Скорректированная цена, руб./кв. м		222 280	242 649	215 538	244 479
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		222 280	242 649	215 538	244 479
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		222 280	242 649	215 538	244 479
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		222 280	242 649	215 538	244 479
<i>Этаж расположения</i>	5	8	4	3	4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		222 280	242 649	215 538	244 479
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		55 570	60 662	53 885	61 120
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		231 237			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		6 243 000			

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Обновлено: 25 ноя, 12:50 4371 просмотр, 1 за сегодня, 309 уникальных с марта 2024

Продается Офис (В) в бизнес-центре «ГИНЦВЕТМЕТ»

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Академика Королева, 13С1 [На карте](#)
Улица Академика Королева 10 мин. Телецентр 12 мин. Останкино 14 мин.

8 фото

Площадь 23,4 м² Этаж 8 из 9 Парковка 285 мест
Помещение Отдать о сайте ДНО Класс В

5 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 335 000

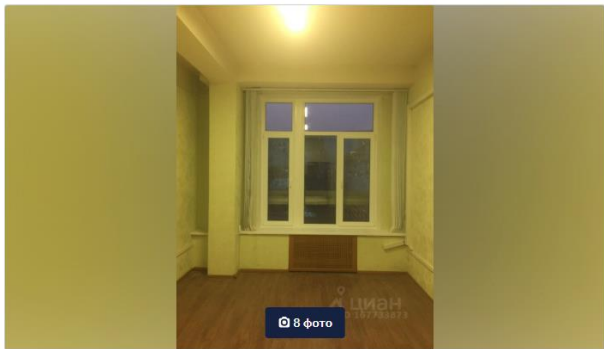
Цена за метр 235 043 ₽
Налог УСН

+7 916 552-78-25
+7 966 047-04-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 349386
Документы проверены

Level Work Воронцовская
Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг



8 фото

Площадь 23,4 м² Этаж 8 из 9 Парковка 285 мест
Помещение Свободно Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Предложение от собственника. Продается офисное помещение 23,4 кв.м. восьмой этаж с окнами, расположенное по адресу: ул. Академика Королева д.13. стр.1. Стоимость 4500090. Помещение в собственности, документы готовы к сделке. Прямая продажа от собственника. Оперативный показ.

5 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 335 000


Цена за метр 235 043 ₽
Налог УСН

+7 916 552-78-25
+7 966 047-04-42
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 349386
Документы проверены

Level Work Воронцовская
Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг



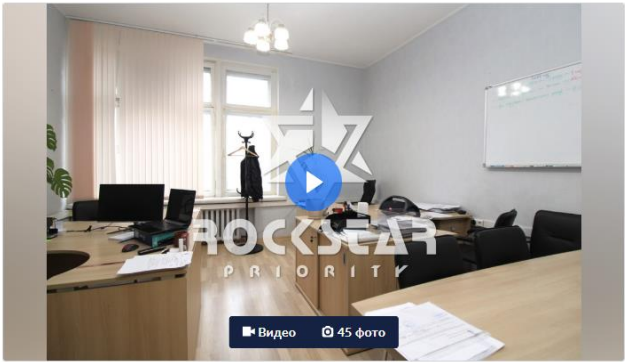
Аналог 2

Обновлено: 9 дек, 21:13 5046 просмотров, 3 за сегодня, 1455 уникальных с марта 2024

Продается Свободное назначение, 43,2 м² в офисном здании «на Волоколамском шоссе, 1с1»

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 1С1 [На карте](#)
Сокол 7 мин. Панфиловская 16 мин. Войковская 17 мин.

[Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Видео 45 фото

Площадь: 43,2 м² [Отзыв о сайте](#) Этажи: 4 из 9 Помещение: Свободно

10 152 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)
 Например, 9 847 400

Цена за метр: 235 000 ₽
 Налог: УСН

+7 968 473-69-58
 +7 910 486-08-27
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR Priority
 Документы проверены

На Ццен: 4 года Объектов в работе: 110

РИЕЛТОР
Олег Беляев

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!
 АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО/ИНФОРМАЦИЯ И ВИДЕО 2024!
 ПСН/ОФИС в БЦ на ВОЛОКОЛАМСКОМ ШОССЕ 1с1!

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА помещения свободного назначения/офиса под любой вид деятельности по согласованию на 1-й линии ВОЛОКОЛАМСКОГО ШОССЕ в шаговой доступности от Ленинградского проспекта. Вблизи м. Сокол, м. Аэропорт, МЦК Панфиловская, МЦК Стрешнево и Д2 Красный Балтиец. Удобная транспортная автодоступность к Ленинградскому шоссе и СЗХ! Без комиссии. Оперативный показ. УСН. Смешанная/кабинетная планировка с элементами OPEN-SPACE. Возможность перепланировки. Система кондиционирования. Сан.узлы на этаже. Доступ 24/7. Кафе-столовая. Паркинг. Рекламные возможности. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном районе Сокол вокруг здания для сотрудников: рестораны, мини-маркеты, банки, аптека и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты!

CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!
 ЗВОНИТЕ (будни и выходные!)
[Свернуть](#)

10 152 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)
 Например, 9 847 400

Цена за метр: 235 000 ₽
 Налог: УСН

+7 968 473-69-58
 +7 910 486-08-27
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR Priority
 Документы проверены

На Ццен: 4 года Объектов в работе: 110

РИЕЛТОР
Олег Беляев


Аналог 3

Обновлено: 9 дек, 14:07 • 733 просмотра, нет за сегодня, 367 уникальных

Продается Свободное назначение (В) в бизнес-центре «на ул. Стрелецкая, 6»

Москва, СВАО, р-н Марьино роща, Стрелецкая ул, 6 [На карте](#)
 Марьино Роща [13 мин.](#) Савёловская [13 мин.](#) Савёловская [13 мин.](#)

🔍 📄 📷 🖨️ 📧 [Пожаловаться](#)



13 фото

Площадь 63,8 м² Этаж 3 из 5 Помещение Свободно

12 500 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 [➤](#)

Цена за метр 195 925 ₽
 Налог НДС включен: 2 083 333 ₽


+7 964 538-55-15
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
Ольга Морозова
 🌟 Суперагент
 ⭐ 3,9 · 41

Level Work Воронцовская
 Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг



https://ads.adfox.ru/202100/clickURL?end=F7NfYUcUeP4zS3zmm&spuid3...

Площадь 63,8 м² Этаж 3 из 5 Помещение Свободно

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 🏠 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение свободного назначения, 3 изолированных кабинета, свой санузел и бытовое помещение. **ВНИМАНИЕ** (большая редкость) есть собственная электрощитовая, по сути, независимая электростанция мощностью 30.5 кВт с возможностью увеличения разрешенной мощности. Прямой договор с МОЭСК.
 Кабинеты оборудованы кондиционерами, есть городская телефонная точка, интернет, видеонаблюдение, охранная сигнализация. Окна ПВХ. Вся офисная мебель и холодильник остаются в подарок новому владельцу.
 У здания есть своя парковка (въезд через два шлагбаум).
 Динамично развивающийся район, рядом несколько ТЦ, фитнес центр, кафе, рестораны, бары, современные ЖК. Удобная транспортная доступность станции метро Марьино роща и Савеловская в 10-15 минутах ходьбы, рядом выезд на ТТК, проспект Мира, Дмитровское шоссе.
 Не большие коммунальные платежи.
 Один владелец. Помещение свободно.

[Свернуть](#)
 🗣 [Отзыв о сайте](#)

12 500 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)
 Предложите свою цену
 [➤](#)

Цена за метр 195 925 ₽
 Налог НДС включен: 2 083 333 ₽


+7 964 538-55-15
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
Ольга Морозова
 🌟 Суперагент
 ⭐ 3,9 · 41

Level Work Воронцовская
 Офисы класса А со скидкой 10%. Отличная транспортная доступность и технологичный паркинг




Аналог 4

Обновлено: 23 ноя, 00:49 460 просмотров, нет за сегодня, 270 уникальных с марта 2024

Продается Офис, 76,2 м² в офисном здании «на ул. 5-я Магистральная, 14с1»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 14С1 [На карте](#)
 ▲ Полежаевская 11 мин. ▲ Хорошёвская 12 мин. ▲ Беговая 14 мин.

🔊 📷 📄 📑 🗑️ 🚩 Пожаловаться



18 фото

Площадь: 76,2 м² Этажи: 4 из 5 Помещение: Свободно с нбр 2025

Отзыв о сайте

16 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 16 005 000

Цена за метр: 216 536 ₽
Налог: УСН

+7 915 378-14-07
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦДН Центральный Департамент
 Недвижимости
 Суперагент

На ЦИИ: 16 лет
Объектов в работе: 26

Бизнес-центры STONE
 Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



Что входит в отчёт


- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📊 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение как арендный бизнес. Помещение сдано в аренду за 90 тыс в месяц+ арендатор оплачивает коммунальные платежи. Арендатор снимает помещение уже более 12 лет, съезжать не собирается. Заключен 11 месячный договор до 30 ноября 24 года с возможной пролонгацией.

Преимущество: объект обременен ипотечным кредитом Сбербанка под 12,2% эту ставку можно сохранить и по правилам Сбербанка переуступить при продаже новому покупателю, сумма кредита 4,5 млн. Если эти не нужно собственник может выплатить кредит досрочно и продать вам без обременения.

[Свернуть](#)


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- 📱 Отзыв о сайте: забранному с любого устройства
- ✅ Неограниченное добавление в избранное

16 500 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 16 005 000

Цена за метр: 216 536 ₽
Налог: УСН

+7 915 378-14-07
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦДН Центральный Департамент
 Недвижимости
 Суперагент

На ЦИИ: 16 лет
Объектов в работе: 26

Бизнес-центры STONE
 Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

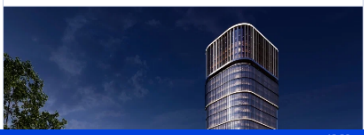


Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.3_m_4591974192	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/274107239/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308306440/
Цена предложения, руб.		27 900 000	10 152 000	52 500 000	16 500 000	56 700 000
Общая площадь помещений, кв. м	114,2	102,3	43,2	200,0	76,2	211,6
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пер. 4-й Вятский, д. 18, кор. 2	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, р-кт Ленинградский, д. 62	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Площадь, кв. м</i>	114,2	102,3	43,2	200,0	76,2	211,6
Корректирующий коэффициент		0,98	0,86	1,08	0,94	1,09
Скорректированная цена, руб./кв. м		257 918	195 027	273 578	196 419	281 851
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		257 918	195 027	273 578	196 419	281 851
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		257 918	195 027	273 578	196 419	281 851
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		257 918	195 027	273 578	196 419	281 851
<i>Этаж расположения</i>	2	1	4	2	4	2
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		239 864	195 027	273 578	196 419	281 851
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		47 973	39 005	54 716	39 284	56 370
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		237 348				
Стоимость объекта недвижимости, руб.		27 105 000				

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.3_m_4591974192	https://www.cian.ru/sale/commercial/294821217/	https://www.cian.ru/sale/commercial/274107239/	https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308306440/
Цена предложения, руб.		27 900 000	10 152 000	52 500 000	16 500 000	56 700 000
Общая площадь помещений, кв. м	103,1	102,3	43,2	200,0	76,2	211,6
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Корректировки</i>						
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		272 727	235 000	262 500	216 535	267 958
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пер. 4-й Вятский, д. 18, кор. 2	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1	г. Москва, р-кт Ленинградский, д. 62	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, стр. 1	г. Москва, ш-се Волоколамское, д. 1, стр. 1

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	226 775	253 313	208 956	258 579
<i>Площадь, кв. м</i>	103,1	102,3	43,2	200,0	76,2	211,6
Корректирующий коэффициент		1,00	0,88	1,10	0,96	1,12
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	199 562	278 644	200 598	289 608
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	199 562	278 644	200 598	289 608
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	199 562	278 644	200 598	289 608
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		263 182	199 562	278 644	200 598	289 608
<i>Этаж расположения</i>	2	1	4	2	4	2
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		244 759	199 562	278 644	200 598	289 608
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		48 952	39 912	55 729	40 120	57 922
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		242 635				
Стоимость объекта недвижимости, руб.		25 016 000				

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.3_m_4591974192. The main title is "Свободного назначения, 102.3 м²" and the price is "27 900 000 ₽". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows an empty room with tiled floors and large windows. Below the main photo is a gallery of smaller images. On the right side, there is a contact number "8 958 490-83-46", a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with buttons for "Здравствуйте!", "А есть планировка?", "Ещё продаётся?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "ООО Центр недвижимости АТРИУМ Компания".

This screenshot shows the same Avito listing but with more detailed information. The "О помещении" section lists: "Вход: со двора", "Отдельный вход: есть", "Общая площадь: 102.3 м²", "Отделка: офисная", "Мощность электросети: 15 кВт", and "Отопление: центральное". The "Расположение" section specifies the address "Москва, 4-й Вятский пер., 18к2" and lists nearby landmarks like "Дмитровская" and "Петровский парк". The "Описание" section provides a detailed description of the property, its location, and potential uses. The "О здании" section is partially visible at the bottom. The right side of the page is identical to the first screenshot, showing the price, contact information, and seller details.

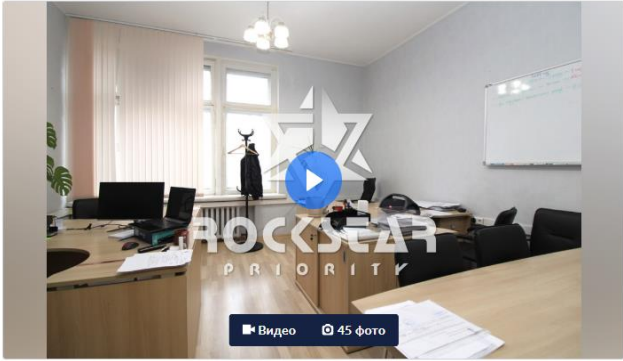
Аналог 2

Обновлено: 9 дек, 21:13 5046 просмотров, 3 за сегодня, 1455 уникальных с марта 2024

Продается Свободное назначение, 43,2 м² в офисном здании «на Волоколамском шоссе, 1с1»

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 1С1 [На карте](#)
Сокол 7 мин. Панфиловская 16 мин. Войковская 17 мин.

[Пожаловаться](#)



[Видео](#) [45 фото](#)

Площадь: 43,2 м² [Отзыв о сайте](#)

Этаж: 4 из 9 [Помещение Свободно](#)

10 152 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 847 400 [>](#)

Цена за метр 235 000 ₽
 Налог УСН

+7 968 473-69-58
+7 910 486-08-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR Priority
 📄 Документы проверены

На Ццен 4 года Объектов в работе 110

РИЕЛТОР
Олег Беляев

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО/ИНФОРМАЦИЯ И ВИДЕО 2024!

ПСН/ОФИС в БЦ на ВОЛОКОЛАМСКОМ ШОССЕ 1с1!

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА помещения свободного назначения/офиса под любой вид деятельности по согласованию на 1-й линии ВОЛОКОЛАМСКОГО ШОССЕ в шаговой доступности от Ленинградского проспекта. Вблизи м. Сокол, м. Аэропорт, МЦК Панфиловская, МЦК Стрешнево и Д2 Красный Балтиец. Удобная транспортная автодоступность к Ленинградскому шоссе и СЗХ! Без комиссии. Оперативный показ. УСН. Смешанная/кабинетная планировка с элементами OPEN-SPACE. Возможность перепланировки. Система кондиционирования. Сан.узлы на этаже. Доступ 24/7. Кафе-столовая. Паркинг. Рекламные возможности. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном р-не Сокол вокруг здания для сотрудников: рестораны, мини-маркеты, банки, аптека и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты!

CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!

ЗВОНИТЕ (будни и выходные)!

[Свернуть](#)

10 152 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 847 400 [>](#)

Цена за метр 235 000 ₽
 Налог УСН

+7 968 473-69-58
+7 910 486-08-27

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ROCKSTAR Priority
 📄 Документы проверены

На Ццен 4 года Объектов в работе 110

РИЕЛТОР
Олег Беляев

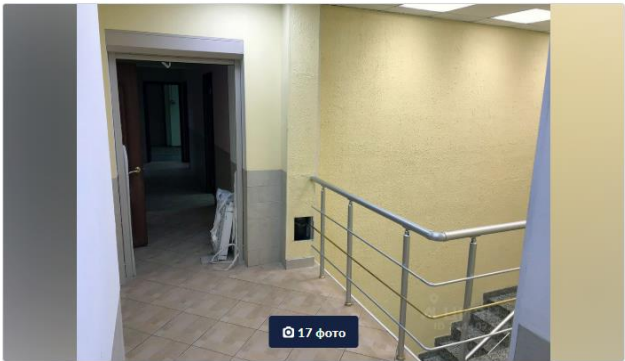
Аналог 3

Обновлено: 24 окт, 00:44 • 1638 просмотров, 6 за сегодня, 250 уникальных с марта 2024

Продается Офис, 200 м²

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 62 [На карте](#)
 М Аэропорт 1 мин. М Сокол 16 мин. Д2 Гражданская 19 мин.

🔊 🖨️ 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



17 фото

📏 Площадь 200 м² 🏠 Этаж 2 из 7 🗝️ Помещение Свободно

52 500 000 ₽ ↑ ↓ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр 262 500 ₽
 Налог НДС не включен


+7 963 694-33-52

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Рантье
✔️ Документы проверены

Бизнес-центр PORT PLAZA 

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



Привлекательности объекта

- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Продаем арендный бизнес, помещение 200 м2.

Характеристики помещения:

- расположено на 2 этаже многоквартирного жилого дома;
- отдельный вход со двора;
- в непосредственной близости от метро Аэропорт (1 минута пешком);
- возможность парковки во дворе;
- легко найти, первая линия домов;
- 3 мокрых точки (2 санузла + кухня), возможность увеличения есть еще стояк;
- доступ в помещение 24/7;
- запасной выход с лифтом;
- высота потолка 3,2 м.

Стабильный надежный арендатор, МАП 370 000 руб. (но есть альтернативные предложения до 467 т.р.)

Прекрасно подойдет под офис, хостел, салон красоты, массажный салон, медицинский центр, пункт выдачи товара, детский центр и пр.

На часть суммы покупки возможно предоставление рассрочки (ок. 6 лет).
 Помещение приобреталось по федеральному закону 159-ФЗ, т.е. юридическая чистота гарантирована Государством.

[Свернуть](#)

52 500 000 ₽ ↑ ↓ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр 262 500 ₽
 Налог НДС не включен


+7 963 694-33-52

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Рантье
✔️ Документы проверены

Бизнес-центр PORT PLAZA 

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



Аналог 4

Обновлено: 23 ноя, 00:49 460 просмотров, нет за сегодня, 270 уникальных с марта 2024

Продается Офис, 76,2 м² в офисном здании «на ул. 5-я Магистральная, 14с1»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул, 14С1 [На карте](#)
 ▲ Полежаевская 11 мин. ▲ Хорошевская 12 мин. ▲ Беговая 14 мин.

16 500 000 ₽
 Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Например, 16 005 000

Цена за метр 216 536 ₽
 Налог УСН

+7 915 378-14-07
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦДН Центральный Департамент
 Недвижимости
 Суперагент

На Циан 16 лет
 Объектов в работе 26

Бизнес-центры STONE
 Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж

Площадь: 76,2 м²
 Этаж: 4 из 5
 Помещение: Свободно с нбр 2025

Отзыв о сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/298854415/

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Продается помещение как арендный бизнес. Помещение сдано в аренду за 90 тыс в месяц+ арендатор оплачивает коммунальные платежи. Арендатор снимает помещение уже более 12 лет, съезжать не собирается. Заключен 11 месячный договор до 30 ноября 24 года с возможной пролонгацией.

Преимущество: объект обременен ипотечным кредитом Сбербанка под 12,2% эту ставку можно сохранить и по правилам Сбербанка переуступить при продаже новому покупателю, сумма кредита 4,5 млн. Если это не нужно собственник может выплатить кредит досрочно и продать вам без обременения.

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

Отзыв о сайте

16 500 000 ₽
 Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Например, 16 005 000

Цена за метр 216 536 ₽
 Налог УСН

+7 915 378-14-07
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦДН Центральный Департамент
 Недвижимости
 Суперагент

На Циан 16 лет
 Объектов в работе 26

Бизнес-центры STONE
 Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж


Аналог 5

Обновлено: вчера, 10:10 100 просмотров, нет за сегодня, 44 уникальных

Продается Офис, 211,6 м² в офисном здании «на Волоколамском шоссе, 1с1»

Москва, САО, р-н Сокол, Волоколамское ш., 1С1 [На карте](#)
▲ Сокол 9 мин. ▲ Панфиловская 14 мин. ▲ Стрешнево 9 мин.

[Пожаловаться](#)



30 фото

Площадь 211,6 м²
 Этаж 2 из 9
 Помещение Занято

[Отзыв о сайте](#)

56 700 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 267 959 Р
Налог УСН

+7 966 076-96-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Рахманова

Бизнес-центр Taller
 Технологичные офисы кл. А от 360000 Р/м²
 в Павелецком деловом районе. Рассрочка
 0% от застройщика.

14:06 11.12.2024

[Купить отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Код объекта: 1242124.
 Офисное помещение 211,6 м² в БЦ на первой линии Волоколамского шоссе 1с1, в районе исторического центра Москвы.
 Здание в стиле сталинских высоток.

Помещение свободного назначения под любой вид деятельности, по согласованию единой площадью или отдельными блоками. Смешанная кабинетная планировка. Есть возможность перепланировки. Сделан ремонт. Потолки 3,2 м. Система кондиционирования, 4 лифта. Паркинг. Есть грузовая парковка для подвоза крупногабаритных грузов. Доступ в здание для собственников и арендаторов круглосуточный. Для комфорта арендаторов и посетителей - несколько кафе и столовая на первом этаже.

Удобная транспортная доступность:
 - в 5 мин ходьбы м. Сокол. В шаговой доступности м. Аэропорт, МЦК Панфиловская, МЦК Стрешнево и D2 Красный Балтиец
 - в 20 метрах трамвайная остановка
 - выезд на Ленинградское шоссе

Развитая инфраструктура : рестораны, мини-маркеты, банки, аптека и т.д.

Оживленная улица с высоким пешеходным и транспортным трафиком. По соседству здание управы района Сокол, элитный ЖК "Врубеля 4" и много ВУЗов.

Оперативный показ!
[Свернуть](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Отзыв о сайте](#)

56 700 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 267 959 Р
Налог УСН

+7 966 076-96-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Владис
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Рахманова

Бизнес-центр Taller
 Технологичные офисы кл. А от 360000 Р/м²
 в Павелецком деловом районе. Рассрочка
 0% от застройщика.

14:06 11.12.2024

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/306459331/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310935142/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310514303/	https://www.cian.ru/sale/commercial/282746178/
Цена предложения, руб.		15 000 000	10 300 000	17 000 000	29 990 000
Общая площадь помещений, кв. м	259,0	134,7	112,4	192,0	277,0
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, кор. 2	г. Москва, ш-се Хорошевское, д. 23. кор. 2	г. Москва, пр-д Хорошевский, д. 6	г. Москва, ул. Писцовая, д. 16, кор. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Площадь, кв. м</i>	259,0	134,7	112,4	192,0	277,0

Корректирующий коэффициент		0,91	0,88	0,97	1,01
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 790	77 818	82 880	105 523
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 790	77 818	82 880	105 523
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 790	77 818	82 880	105 523
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 790	77 818	82 880	105 523
<i>Этаж расположения</i>	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 790	77 818	82 880	105 523
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		24 448	19 455	20 720	26 381
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		91 004			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		23 570 000			

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/306459331/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310935142/	https://www.cian.ru/sale/commercial/310514303/	https://www.cian.ru/sale/commercial/282746178/
Цена предложения, руб.		15 000 000	10 300 000	17 000 000	29 990 000
Общая площадь помещений, кв. м	222,7	134,7	112,4	192,0	277,0
Цена предложения за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		111 359	91 637	88 542	108 267
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965	0,965
Скорректированная цена, руб.		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Вид объекта</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 5-я Магистральная, д. 14, кор. 2	г. Москва, ш-се Хорошевское, д. 23. кор. 2	г. Москва, пр-д Хорошевский, д. 6	г. Москва, ул. Писцовая, д. 16, кор. 1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		107 461	88 430	85 443	104 478
<i>Площадь, кв. м</i>	222,7	134,7	112,4	192,0	277,0
Корректирующий коэффициент		0,93	0,91	0,99	1,04
Скорректированная цена, руб./кв. м		99 939	80 471	84 589	108 657
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		99 939	80 471	84 589	108 657
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		99 939	80 471	84 589	108 657
<i>Инженерные коммуникации</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		99 939	80 471	84 589	108 657
<i>Этаж расположения</i>	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		99 939	80 471	84 589	108 657
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		24 985	20 118	21 147	27 164
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб./кв. м		93 414			
Стоимость объекта недвижимости, руб.		20 803 000			

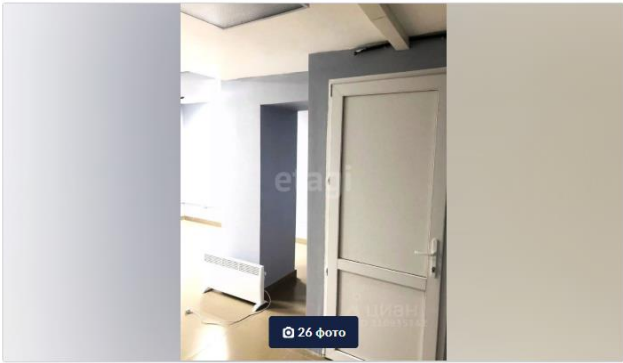
Аналог 2

Обновлено: сегодня, 08:34 23 просмотра, 1 за сегодня, 15 уникальных

Продается Свободное назначение, 112,4 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 23К2 [На карте](#)

🔊 📄 📷 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 26 фото

📏 Площадь 112,4 м² 📍 Этаж -1 из 5 🗝 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

[Отзыв о сайте](#)

10 300 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 91 638 ₽
Налог НДС включен: 1 716 666 ₽

+7 964 794-87-60

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Москва

На Ццен 8 лет Объектов в работе более 4000

РИЕЛТОР
Владимир Владимирович Стеблина
🟢 Суперагент
★ 4,7 · 15

10 300 000 ₽ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[➤](#)

Цена за метр 91 638 ₽
Налог НДС включен: 1 716 666 ₽

+7 964 794-87-60

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Москва

На Ццен 8 лет Объектов в работе более 4000

РИЕЛТОР
Владимир Владимирович Стеблина
🟢 Суперагент
★ 4,7 · 15

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

[Отзыв о сайте](#)

Что входит в отчёт

👤 Охват населения	📄 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик	📍 Точки притяжения
🚗 Автомобильный трафик	🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
💰 Средний бюджет семьи по району	👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Номер в базе: 806073. Отличное предложение коммерческого помещения, в шаговой доступности от метро!

Помещение 112,4 кв. м расположено на цокольном этаже жилого дома.

Преимущества:

- 1) Новый качественный ремонт.
- 2) Помещение распланировано так, что есть возможность сделать два отдельных помещения не зависящих друг от друга.
- 3) Два санузла.
- 4) Два входа
- 5) На данный момент есть арендатор МАП составляет 90 000 тыс. рублей. Есть возможность увеличения дохода от сдачи в аренду.
- 6) Дом расположен в трёхстах метрах от метро Полежаевская, недалеко ещё находятся две станции Хорошёво и Беговая.

В окружении ЖК бизнес класса Династия.

Не упустите свой шанс стать счастливым обладателем данного предложения!

Код пользователя: 55432

[Свернуть](#)

Аналог 3

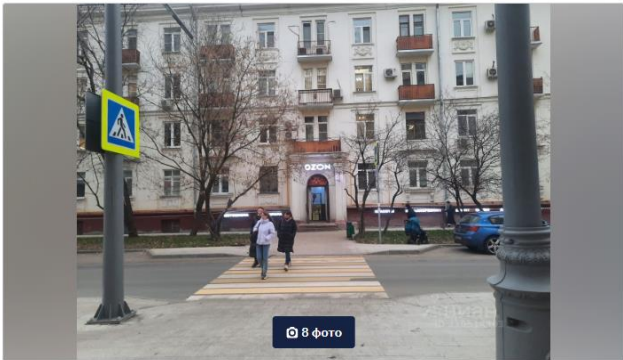
Дзен — платфор... x Купить коммерче... x Пев в сао в Москв... x Поиск на карте LI... x Продаю помеще... x Купить помещени... x + -

← → ↻ ↵ https://www.cian.ru/sale/commercial/310514303/ 🔍 ☆ 🏠 | А :


Продается Свободное назначение, 192 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Хорошевский проезд, 6 [На карте](#)

🔊 🖨️ 📄 📷 📧 ⚠️ Пожаловаться



8 фото



Площадь 192 м² Этаж -1 из 3 Помещение Свободно

17 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 16 490 000 [>](#)

Цена за метр 88 542 ₽
Налог НДС включен: 2 833 333 ₽

+7 964 566-85-81
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12907162

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

[Отзыв о сайте](#)

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

САО г. Москва, 1-й Хорошевский проезд, д.6, первая линия, третий дом от метро "Беговая" подвальное помещение с отдельным входом с первой линии, 192 кв м, вся площадь сдана в аренду за 290 000 в месяц, договор купли продажи с городом общей суммой 13.9 млн с рассрочкой на 7 лет, ежемесячный платеж по выкупу 210 000. Цена объекта 17 млн., без учета выплат городу. (ДКп на регистрацию)

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

[Отзыв о сайте](#)

14:18 11.12.2024

Аналог 4

Дзен — платфор... | Купить коммерче... | Паз в сао в Моск... | Поиск на карте Л... | Продаю помеще... | Купить помещени... | +

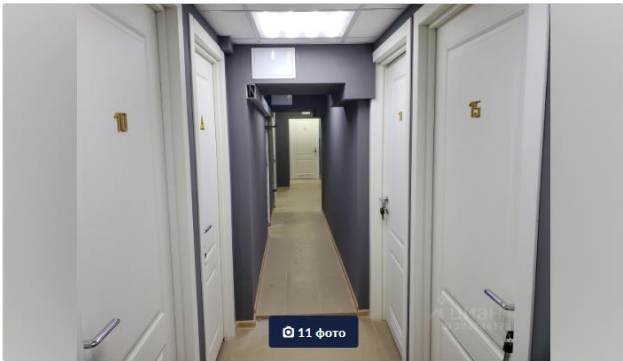
← → ↻ ↵ <https://www.cian.ru/sale/commercial/282746178/> 🔍 ☆ 🏠 | А | ⋮

Обновлено: 5 дек, 20:55 | 1263 просмотра, 1 за сегодня, 271 уникальный с марта 2024

Продается Свободное назначение, 277 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, Писцовая ул., 16К1 [На карте](#)
 М Савёловская 14 мин. М Петровский Парк 15 мин. М Савеловская 16 мин.

🔊 🖨️ 📄 📷 🗺️ 🚩 Пожаловаться



11 фото

📏 Площадь 277 м² 📍 Этаж -1 из 5 🗝️ Помещение Занято

29 990 000 ₽ ↑ ↓ ❤️

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Цена за метр _____ 108 268 ₽
 Налог _____ УСН

+7 965 269-03-29

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

• Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 11033617
🔒 Документы проверены

Отчёт о привлекательности объекта
 🗨️ [Отзыв о сайте](#) | Только помещение и район подходят для вашего бизнеса

🚶 Пешеходный трафик | 📍 Точки притяжения
 🚗 Автомобильный трафик | 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
 💰 Средний бюджет семьи по району | 🗳️ Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается готовый действующий 2 года надёжный бизнес. Цокольное помещение в жилом здании на Савеловской с арендаторами (полностью сданы все кабинеты).

Срок окупаемости (с учетом индексации 10% в год - прописана во всех договорах) - 6,5 лет (доход 390 050, расход 50 000).

Наличие множества арендаторов - более надежно по сравнению с моно-арендатором, так как даже если кто-то съезжает, денежный поток не останавливается. Сохранение всех арендаторов в рамках их 11-месячных договоров - обязательное условие для покупателя.

1,2 км от метро Савеловская (4 ветки метро - серая ветка, БКЛ, МЦД-1, МЦД-4)
 Отдельный вход, 2 санузла.
 Все коммуникации заменены (электрика, канализация (в том числе лежки канализации, трубы ХВС, ГВС и теплоснабжение) свежий ремонт. Пожарная сигнализация, Wi-Fi, видеонаблюдение, бойлеры, 15 квт.
 Удачная кабинетная планировка, окна в каждом кабинете.
 Собственник - ИП на УСН (я - управляющий объектом)

Сотрудничаем с агентами. Дублировать на ав*то и циане запрещено!

Нас ищут: ГАБ, свободное помещение, помещение ПСН, офисное помещение, офис, готовый арендный бизнес, кабинет, помещение свободного назначения, Савеловская, Дмитровская
 Продажа готового бизнеса, продажа арендного бизнеса, купить готовый бизнес, продам готовый бизнес, действующий бизнес, бизнес с высоким доходом, окупаемость, высокодоходный, мал, готовый бизнес с арендатором, салон красоты, маникюр, бьюти.

Подойдет под: Под инвестиции, вложение денег, пассивный доход, свой бизнес

[Свернуть](#) ^

🗨️ [Отзыв о сайте](#)

🏠 РУС 14:19 11.12.2024

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (собственность). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка на торг (0,965 ед.) определена по данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости (ссылка на источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>).

Операционные расходы при ... Скидки на торг, уторгование ...

https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri...

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, площади, типичной для рынка
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москва: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – объекты недвижимости нежилого назначения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. В данном расчете корректировка не применялась, т.к. все объекты обладают сопоставимым местоположением.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 56.

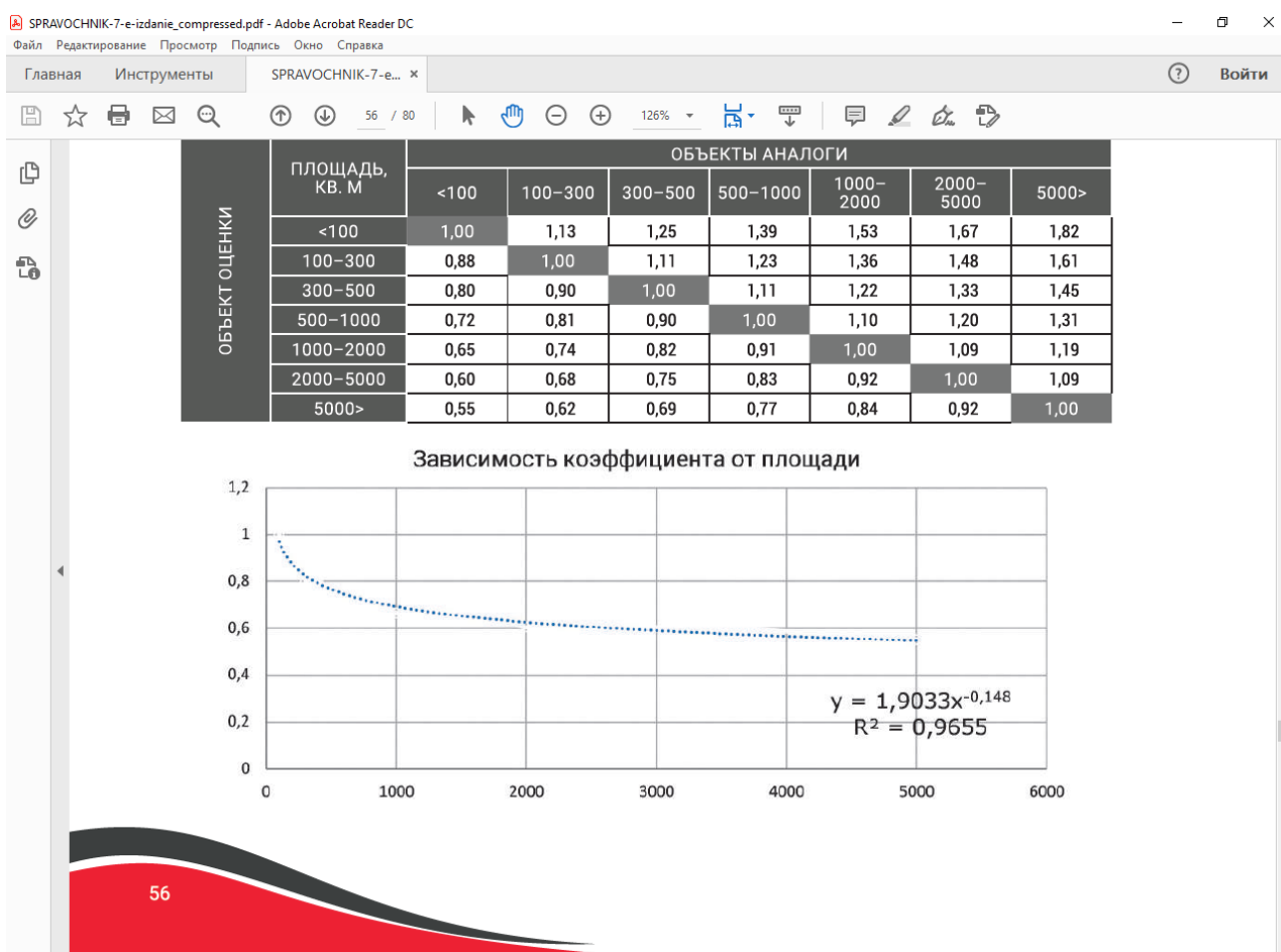


Таблица – Расчет корректировки на площадь (помещение с кадастровым номером 77:09:0005011:2432)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь	6 350,9	790,0	1 345,0	600,0	1 000,0
2	Стоимость 1 кв. м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,52	0,71	0,66	0,74	0,68

3	Корректирующий коэффициент на площадь (п. 2 объекта оценки / п. 2 объекта-аналога), ед.	0,73	0,79	0,70	0,76
---	---	------	------	------	------

Для остальных объектов недвижимости расчет производился аналогичным образом

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Корректировка не применялась, поскольку объект исследования и объекты-аналоги обладают идентичным назначением площадей.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась, поскольку объекты недвижимости обладают сопоставимым набором инженерных коммуникаций.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась, поскольку все объекты расположены на первом этаже. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 57.

SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты SPRAVOCHNIK-7-e... x

57 / 80 126%

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

57

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

8.4.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации

ЧОД – чистый операционный доход

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

– ПВД (потенциальный валовой доход);

– ДВД (действительный валовой доход);

– ЧОД (чистый операционный доход);

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при стопроцентном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

C_a – арендная ставка, руб./кв. м

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки} + \text{Прочие доходы.}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) анализируется ретроспективная и текущая информация по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывается коэффициент недоиспользования объекта недвижимости.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;

- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

r_a – риск вложений в объект;

r_l – риск за низкую ликвидность объекта;

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как

этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ-ГКО

Расчет премий за риски:

– надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

– надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

– надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

– прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

– возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

– возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод

Хоскольда).

Среднее значение ставки капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>) составляет 14% для универсальных производственно-складских объектов и 10% для офисно-торговых объектов.

Дзен — платформа для про... Кoeffициенты капитализации

https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhnosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ekt...

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Компании на рынке Отзывы и предложения

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коoeffициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коoeffициентов.

Суть коoeffициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коoeffициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города, на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,16	0,20

10:59 20.12.2024

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки (объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5).

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Объект недвижимости	Объект недвижимости	Объект недвижимости	Объект недвижимости	Объект недвижимости
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_13028_m_4684059394	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_2205_m_4276625065	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1500_m_2588473087	https://www.cian.ru/rent/commercial/306774920/
Ежемесячная арендная плата, руб.		1 954 200	3 307 500	2 250 000	7 039 800
Арендваемая общая площадь, кв. м	17 298	1 302,8	2 205	1 500	4 693,2
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1 500	1 500	1 500	1 500
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		1 500	1 500	1 500	1 500
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 500	1 500	1 500	1 500
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 500	1 500	1 500	1 500
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		1 500	1 500	1 500	1 500
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		1 440	1 440	1 440	1 440
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		1 440	1 440	1 440	1 440
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, 2-й Хорошёвский пр-д, 3	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, 1сб	г. Москва, ул. Генерала Дорохова, 6	г. Москва, пр-д Бумажный, 14с2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.		1 440	1 440	1 440	1 440

м/месяц					
<i>Капитальность строений</i>	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		1 440	1 440	1 440	1 440
<i>Площадь, кв. м</i>	17 298	1 302,8	2 205,0	1 500,0	4 693,2
Корректирующий коэффициент		0,67	0,72	0,69	0,81
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		965	1 037	994	1 166
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		965	1 037	994	1 166
<i>Физическое состояние</i>	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		965	1 037	994	1 166
<i>Структура площадей</i>	производственно-складские, административные	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Корректирующий коэффициент		1,01	1,01	1,01	1,01
Скорректированная ставка, руб./кв. м/месяц		975	1 047	1 004	1 178
<i>Этажность</i>	1, 2, 5	1	1	1	2, 8
Корректирующий коэффициент		0,97	0,97	0,97	1,02
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		946	1 016	974	1 202
<i>Наличие отопления</i>	имеется частично	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
Корректирующий коэффициент		1,22	0,99	1,22	0,99
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 154	1 006	1 188	1 190
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		289	252	297	298
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		1 140			


Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1302.8_m_4684059394

Сдам складское помещение, 1302.8 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



1 954 200 ₽
в месяц

1 500 ₽ в месяц за м², залог 1 954 200 ₽, без комиссии

8 931 642-88-42

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё спрайте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "Садовое Кольцо"
Компания
На Авито с мая 2012

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная
Общая площадь: 1302.8 м² | Тип аренды: прямая
Этаж: 1

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1302.8_m_4684059394

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, 2-й Хорошёвский пр., 3

- Беговая 6-10 мин.
- Хорошёвская 11-15 мин.
- Полежаевская 11-15 мин.

Показать карту

Описание

Ирина. Сдается производственно-складское помещение на территории складского комплекса "Красная Пресня", площадью 1302,8 кв. м. с возможным делением от 300 кв. м., температура держится от 8 до 15 градусов тепла, потолки 5.70 м., удобный подъезд к пандусу для погрузочно-разгрузочных работ. Закрытая охраняемая территория с круглосуточным доступом. Прямая аренда. Долгосрочный договор. Арендная ставка 1500 руб. кв. м/мес., вкл. НДС. Просмотр только по предварительной договоренности. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

О здании

Тип здания: другой | Парковка: на улице

№ 4684059394 - 14 декабря в 19:36 - 73 просмотра (+0 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

Аналог 2


Письмо «У» Поиск на кар Сдам склад Сдам склад Аренда пом Аренда скл Снять комн Производство, склад Склад, 1050 Сдам склад +

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizhnost/proizvodstvo_sklad_2205_m_4276625065

Должен ли примен...

Производство, склад 2205 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 500 Р
в месяц за м² ↓
1 500 Р в месяц за м², залог 3 307 500 Р,
без комиссии

8 980 973-25-15

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Коммерц Бюро
Компания
На Авито с октября 2016
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора	Мощность электросети: 100 кВт
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 2205 м ²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 5 м	Платежи включены: эксплуатационные
Отделка: чистовая	

Сообщения

12:06 18.12.2024

Письмо «У» Поиск на кар Сдам склад Сдам склад Аренда пом Аренда скл Снять комн Производство, склад Склад, 1050 Сдам склад +

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhizhnost/proizvodstvo_sklad_2205_m_4276625065

Должен ли примен...

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 51677462645960

Расположение

Москва, ул. Генерала Дорохова, 1сб

- Давыдовское 11-15 мин.
- Аминьевская 21-30 мин.
- Кунцевская 21-30 мин.

Показать карту

Описание

Предлагаем в аренду помещение производственно-складского назначения 2205 кв. м.

1 этаж. Высота потолка - 5 м, бетонный пол, ворота, удобный подъезд для грузового и легкового транспорта.

Мощность 100 кВт, освещение, отопление, ХВС и водоотведение.

Пешая доступность от метро, до МКАД 4 километра.

Ставка 1500 руб/м².

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 4276625065 - 29 ноября в 09:28 - 27 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

1 500 Р
в месяц за м² ↓
1 500 Р в месяц за м², залог 3 307 500 Р,
без комиссии

8 980 973-25-15

Написать сообщение Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Коммерц Бюро
Компания
На Авито с октября 2016
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

12:06 18.12.2024

Аналог 3


Письмо «Уве...» Поиск на кар... Сдам склад 4... Сдам склад 4... Аренда поме... Аренда скла... Снять комме... Склад, 1050 м... Сдам складское поме...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1500_m_2588473087

Должен ли примен...

Сдам складское помещение, 1500 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 250 000 Р
в месяц ▾
1 500 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 965 435-44-08

Написать сообщение Оклайв

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ЕвроДома
Компания
На Авито с марта 2010
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лунин А.

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1500 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Сообщения

12:11
18.12.2024

Письмо «Уве...» Поиск на кар... Сдам склад 4... Сдам склад 4... Аренда поме... Аренда скла... Снять комме... Склад, 1050 м... Сдам складское поме...

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_1500_m_2588473087

Должен ли примен...

Сдам складское помещение, 1500 м²

Вход: с улицы
Общая площадь: 1500 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

2 250 000 Р
в месяц ▾
1 500 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 965 435-44-08

Написать сообщение Оклайв

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ЕвроДома
Компания
На Авито с марта 2010
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лунин А.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, ул. Генерала Дорохова, 6

- Давыдково ⚡ 16–20 мин.
- Матвеевская ⚡ 21–30 мин.
- Аминьевская ⚡ 21–30 мин.

Показать карту ▾

Описание

Сдается светлое, теплое производственное складское помещение пл 1500 кв м, расположенное на 1 этаже. Зона разгрузки/погрузки Пол цеховая плитка. Высота потолков 6 метров. Туалет, вода. Охраняемая территория. На территории есть отличная столовая и продуктовый магазин. Перегородки на фото убраны собственником. Электрическая мощность по запросу. Без комиссий!

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице

№ 2588473087 · 21 ноября в 12:07 · 560 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

12:11
18.12.2024

Аналог 4

Письмо «Уведомление» Поиск на карте Сдам склад 469... Сдам склад 4693.2м² Бу... Аренда помеще... Аренда склада... Снять коммерч... Склад, 1050 м²

www.cian.ru/rent/commercial/306774920/

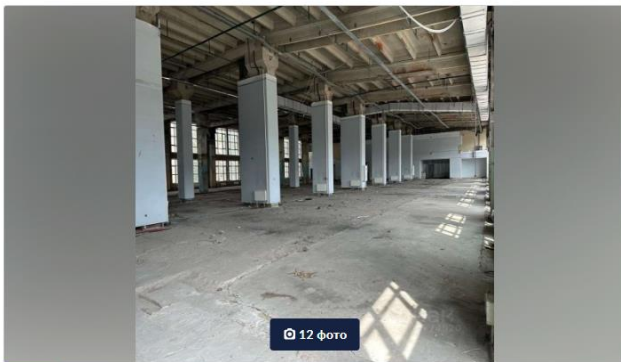
Должен ли примен...

Обновлено: сегодня, 11:11 107 просмотров, 1 за сегодня, 78 уникальных

Сдается склад (С) в бизнес-центре «в Бумажном проезде, 14с2»

Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С2 На карте
 М Савёловская 8 мин. М Савёловская 8 мин. Д Савёловская 9 мин.

Пожаловаться



12 фото

Площадь 4 493,2 м² Этаж 2 из 8 Выс. потолков 3.0 м.

Отзыв о сайте

7 039 800 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 828 600

Цена за метр 18 000 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-24-92
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
Суперагент

На Цииан 12 лет Объектов в работе 38

Кластер Густав
 Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн руб. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

ПИК

Письмо «Уведомление» Поиск на карте Сдам склад 469... Сдам склад 4693.2м² Бу... Аренда помеще... Аренда склада... Снять коммерч... Склад, 1050 м²

www.cian.ru/rent/commercial/306774920/

Должен ли примен...

Что входит в отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнёра Посмотреть пример отчёта

Помещения свободного назначения
 Склад
 Производство
 Отличное расположение:
 Рядом ТТК, 5 станций Метро

Вариант 1
 2й этаж
 Площадь 2196,6 м²
 Высота потолков 9,0 м

Вариант 2
 8й этаж
 Площадь 2496,6 м²
 Высота потолков 4,5 м

- Есть офисные помещения.
- Основной вход через подъезд с 2-х сторон Бумажного проезда.
- Погрузочно-разгрузочный вход с грузовыми лифтами со стороны двора.
- Есть прилегающая территория и стоянка для автотранспорта со стороны двора.
- Здание и территория под охраной, организован пропускной режим.
- 2 грузовых лифта с возможностью загрузки погрузчиком.
- Все коммуникации центральные.
- Есть эл. мощности (800квт).

Отзыв о сайте

7 039 800 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 6 828 600

Цена за метр 18 000 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-24-92
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
Суперагент

На Цииан 12 лет Объектов в работе 38

Кластер Густав
 Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн руб. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

ПИК

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (право прямой аренды). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Среднее значение корректировки на торг для производственно-складских помещений (0,96 ед.) определена по данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости (ссылка на источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>).

Операционные расходы при... Скидки на торг, уторгование...
 https://statrfeit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-...
 Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года
 на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользовавшихся услугами Службы, проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рб. ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – объекты недвижимости нежилого назначения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. В данном расчете корректировка не применялась, т.к. все объекты обладают сопоставимым местоположением.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 73.

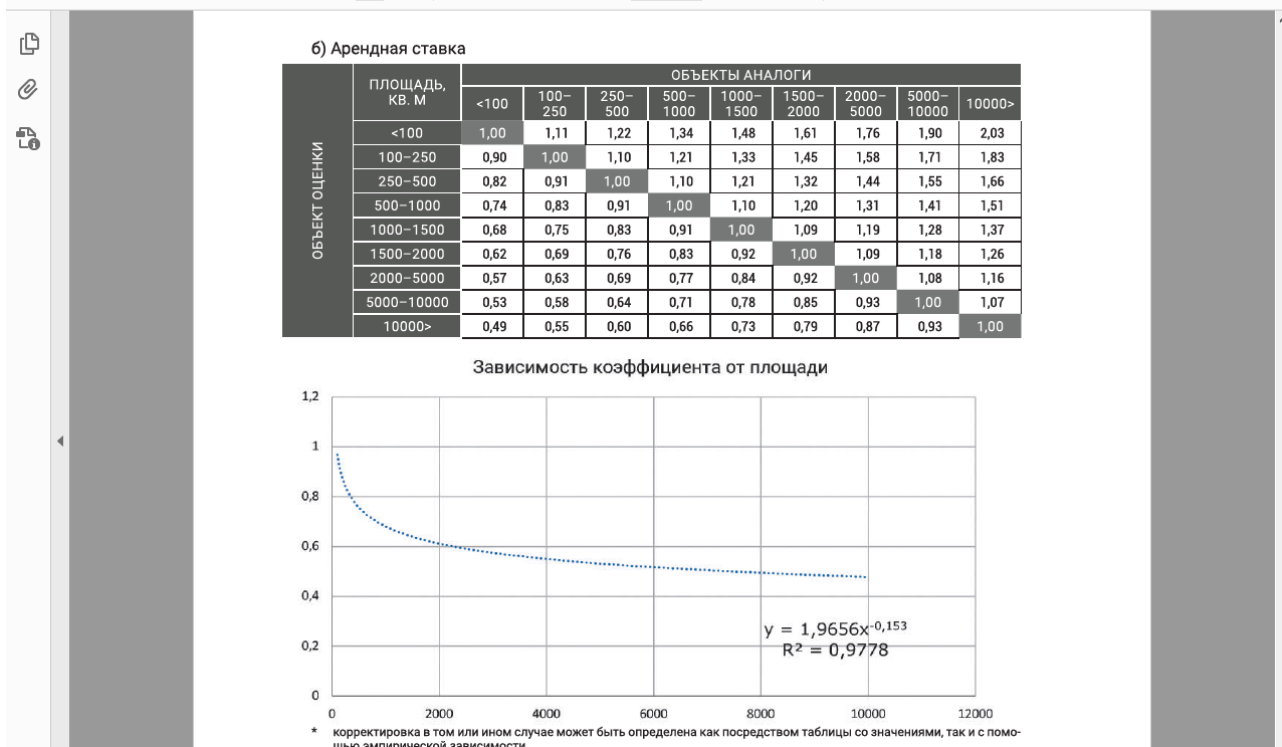


Таблица – Расчет корректировки на площадь

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь	17 298,0	1 302,8	2 205	1 500	4 693,2
2	Стоимость 1 кв. м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,44	0,66	0,61	0,64	0,54
3	Корректирующий коэффициент на площадь (п. 2 объекта оценки / п. 2 объекта-аналога), ед.		0,67	0,72	0,69	0,81

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на назначение площадей Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Возможность использования помещений для различного вида производственных процессов повышает стоимость объекта. Поправка на соотношение стоимости административных и производственных помещений определялась по данным, представленным в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 75.

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной / складской части объекта/комплекса	1,46	1,21	1,73

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь, кв. м	17 298,0	1 302,8	2 205,0	1 500,0	4 693,2
2	Площадь производственных площадей, кв. м	17 044,7	1 302,8	2 205,0	1 500,0	4 693,2
3	Площадь административных площадей, кв. м	253,30	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Доля производственных площадей, ед.	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Доля административных площадей, ед.	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46
7	Удельная стоимость объекта (доля административных x 1,46 + доля производственно-складских), ед.	1,005	1,000	1,000	1,000	1,00
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		1,01	1,01	1,01	1,01

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями способствует диверсификации использования объекта. Возможность использования помещений для различного вида производственных процессов повышает стоимость объекта. Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение, отопление, водоснабжение. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 74.

5. Наличие отопления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отопляемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,23	1,15	1,32

6. Материал стен

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,98	0,95	1,02
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,45	1,30	1,60
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	1,30	1,20	1,39



Таблица – Расчет корректировки на наличие отопления

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь, кв. м	17 298,0	1 302,8	2 205,0	1 500,0	4 693,2
2	Площадь отопляемых площадей, кв. м	16 723,40	0,00	2 205,00	0,00	4 693,2
3	Площадь неотапливаемых площадей, кв. м	574,60	1 302,80	0,00	1 500,00	0,00
4	Доля отопляемых площадей, ед.	0,97	0,00	1,00	0,00	1,00
5	Доля неотапливаемых площадей, ед.	0,03	1,00	0,00	1,00	0,00
6	Отношение удельной цены неотапливаемых площадей к отопляемым, ед.	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
7	Удельная стоимость объекта (п. 4 + п. 5 x п. 6), ед.	0,99	0,81	1,00	0,81	1,00
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		1,22	0,99	1,22	0,99

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
1	Общая площадь помещения, кв. м	17 298,00
2	Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	1 140
3	Потенциальная арендная плата в год за 1 кв. м общей площади (п. 2 x 12 месяцев), руб.	13 680
4	Потенциальный валовый доход (п. 1 x п. 3), руб.	236 636 640
5	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду (п. 4 x 11,5%), руб.	27 213 214
6	Действительный доход (п. 4 – п. 5), руб.	209 423 426
7	Операционные расходы, (п. 4 x 17%), руб.	35 601 982
8	Чистый операционный доход, руб. (п. 6 – п. 7)	173 821 444
9	Коэффициент капитализации, ед.	0,1400
10	Рыночная стоимость единого объекта в рамках доходного подхода к оценке, руб.	1 241 582 000
11	Стоимость прав на земельный участок, руб.	384 890 000
12	Рыночная стоимость зданий в рамках доходного подхода к оценке, руб.	856 692 000

Согласно данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda>) средний процент недозагрузки при

сдаче в аренду производственно-складских объектов недвижимости составляет 11,5% ($[0,92 + 0,85] / = 0,885$ ед.).

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,96	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,89	0,82
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,92
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	0,85

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>) операционные расходы составляют 17% от действительного валового дохода, поскольку при расчете арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой (потенциальный арендатор оплачивает часть операционных расходов, прежде всего, коммунальных платежей).

Дзен — платформа для про... x Эффективность (заполняемос... x Операционные расходы при... x +

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3603-operatsionnye-rashody-pri-upr...

Ассоциация
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	0,17

Доля стоимости прав на земельный участок в стоимости единого объекта недвижимости определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 77 и составляет 31%.

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,31	0,21	0,41
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,26	0,16	0,36

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	21,10	17,22	25,14
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,13	15,27	24,55

Стоимость прав на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:4 составит $1\ 241\ 582\ 000 \times 0,31 = 384\ 890\ 000$ рублей.

Стоимость прав на смежный земельный участок с кадастровым номером

77:09:0005011:23 определялась исходя из удельной стоимости вышеуказанного участка с учетом поправки на площадь (масштаб) в размере 1,12 ед., установленной по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 18.

6. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5-10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Стоимость прав на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:23 составит (с учетом округления) $384\ 890\ 000 / 12\ 097 \times 5\ 097 \times 1,12 = 181\ 632\ 000$ рублей.

Рыночная стоимость каждого отдельного здания рассчитывалась как произведение удельной стоимости объектов недвижимости (без учета стоимости прав на земельный участок) и общей площади объекта оценки.

Таблица – Итог определения стоимости объектов недвижимости (здания) доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость по доходному подходу, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7112	151,0	49 525	7 487 000
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:0005011:7113	195,0	49 525	9 657 000
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:0005011:1075	162,1	49 525	8 028 000
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:0005011:1078	514,9	49 525	25 500 000
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:0005011:1057	15 611,5	49 525	773 160 000
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная,	77:09:0005011:1065	253,3	49 525	12 545 000

	д. 5, стр. 6				
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:0005011:1068	181,6	49 525	8 994 000
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:0005011:1052	228,6	49 525	11 321 000
ИТОГО			17 298,0		856 692 000

Расчет стоимости объекта оценки (нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5) сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/310460154/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302714637/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311053690/
Ежемесячная арендная плата, руб.		72 000	243 700	180 000
Арендваемая общая площадь, кв. м	259,0	56,8	243,7	220,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1 268	1 000	818
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789

<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пр-д 1-й Хорошевский, 4к2	г. Москва, ул. Щербаковская, 32/7	г. Москва, ул. Авиамоторная, 28/6
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789
<i>Площадь, кв. м</i>	259,0	56,8	243,7	220,0
Корректирующий коэффициент		0,82	1,00	0,99
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 004	965	781
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 004	965	781
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 004	965	781
<i>Этаж расположения</i>	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 004	965	781
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		920		

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/310460154/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302714637/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311053690/
Ежемесячная арендная плата, руб.		72 000	243 700	180 000
Арендваемая общая площадь, кв. м	222,7	56,8	243,7	220,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1 268	1 000	818
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 000	818
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пр-д 1-й Хорошевский, 4к2	г. Москва, ул. Щербаковская, 32/7	г. Москва, ул. Авиамоторная, 28/6
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 224	965	789
<i>Площадь, кв. м</i>	222,7	56,8	243,7	220,0
Корректирующий коэффициент		0,83	1,01	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 016	975	789
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 016	975	789
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 016	975	789
<i>Этаж расположения</i>	подвал	подвал	подвал	подвал
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 016	975	789
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц			930	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Сдается свободное назначение, 56,8 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-й Хорошевский проезд, 12К1 [На карте](#)
М Беговая 3 мин. М Полежаевская 22 мин. М Хорошёвская 22 мин.

72 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 69 800

Цена за метр 15 212 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 867-86-61
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
Петр Фадеев
Суперагент
5.0 · 1

Кластер Густав
Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

Площадь 56,8 м² | Этаж -2 из 4 | Помещение Свободно

Отзыв о сайте

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра | Посмотреть пример отчёта

сдаю помещение 58.6 кв/м, г. Москва, 1-й Хорошевский пр-д, д.4, к.2, 5 минут от метро Беговая, подвал жилого дома с окнами, отдельный вход, санузел. Собственник

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

72 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 69 800

Цена за метр 15 212 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 867-86-61
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
Петр Фадеев
Суперагент
5.0 · 1

Кластер Густав
Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

Площадь 56,8 м² | Этаж -2 из 4 | Помещение Свободно

Отзыв о сайте

Аналог 2

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Снять помещение своб... Аренда помещения своб... +

www.cian.ru/rent/commercial/302714637/

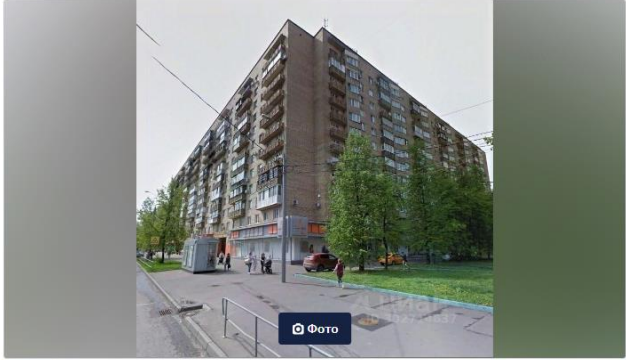
Должен ли примен...

Обновлено: сегодня, 13:05 • 226 просмотров, 2 за сегодня, 130 уникальных

Сдается свободное назначение, 243,7 м²

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Щербаковская ул., 32/7 [На карте](#)

🔊 📄 📁 🖨️ ⚠️ Пожаловаться



📷 Фото

📏 Площадь 243,7 м² 🏠 Этаж -2 из 12 🔑 Помещение Свободно

Отзыв о сайте **Привлекательности объекта**

243 700 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 236 300 >

Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 964 711-38-69
☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Преდიум
🔍 Документы проверены

РИЕЛТОР
Предем
Продажа офисов

NICE TOWER
Офисы от 275 000 ₽/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка

15:12 18.12.2024

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Снять помещение своб... Аренда помещения своб... +

www.cian.ru/rent/commercial/302714637/

Должен ли примен...

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- 👤 Охват населения
- 📍 Арендные ставки рядом
- 🚶 Пешеходный трафик
- 📍 Точки притяжения
- 🚗 Автомобильный трафик
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

ID: o81225
Помещение свободного назначения
Площадь: 243,7 м²
Этаж: подвал, отдельный вход
Высота потолков: 3,7 м
Может использоваться под магазин

О здании:
Класс "B".
Год постройки: 1965.
Жилой кирпичный 12-ти этажный дом..
Интернет, телефония. Провайдер: коммерческий.

[Вернуть](#)

243 700 ₽/мес. ❤️

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Например, 236 300 >

Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 964 711-38-69
☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

🔔 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Преდიум
🔍 Документы проверены

РИЕЛТОР
Предем
Продажа офисов

NICE TOWER
Офисы от 275 000 ₽/м² в бизнес-центре класса А, м. Волгоградский пр-кт. Рассрочка
0% до ввода объекта

15:12 18.12.2024

Аналог 3

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Аренда помещения сво...

www.cian.ru/rent/commercial/311053690/

Должен ли примен...


Обновлено: вчера, 18:53 36 просмотров, нет за сегодня, 23 уникальных

Сдается свободное назначение, 220 м²

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 28/6 [На карте](#)

Авиамоторная 7 мин. Авиамоторная 7 мин. Авиамоторная 7 мин.

Пожаловаться



30 фото

Площадь 220 м² Этаж -2 из 8 Помещение Свободно

Отзыв о сайте

180 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр 9 819 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 965 110-29-45

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Максим Тюхов
Суперагент
4,6 · 22

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

15:13 18.12.2024

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Аренда помещения сво...

www.cian.ru/rent/commercial/311053690/

Должен ли примен...

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Аренда Нежилого Помещения Свободного Назначения 220 кв. м. Метро Авиамоторная 5-7 мин. пешком, ул. Авиамоторная д. 28/6. Густонаселенный район ЮВАО гор. Москвы с высокой деловой активностью и покупательной способностью населения. Подвал 8-ми этажного жилого дома, отдельный вход со двора. Общая площадь 220 кв. м., кабинетная смешанная планировка, два санузла, стандартный свежий ремонт. Все центральные коммуникации. Парковка стихийная, двор открытый и проездной. Сдается под Офис, Услуги, Склад. Договор прямой аренды от собственника без комиссии! На данный момент интернет магазин (склад), освобождает помещение в ближайшее время . Цена 180 тысяч в месяц. Обоснованный ТОРГ обсуждается ! Максим.

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

180 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр 9 819 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 965 110-29-45

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Максим Тюхов
Суперагент
4,6 · 22

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

15:13 18.12.2024

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/29832	https://www.cian.ru/rent/commercial/3091	https://www.cian.ru/rent/commercial/307
Ежемесячная арендная плата, руб.		145 000	170 333	80 000
Арендуемая общая площадь, кв. м	13,1	55,2	73,0	30,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пер. 4-й Вятский, 16К1	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, 11с2	г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Площадь, кв. м</i>	13,1	55,2	73,0	30,0
Корректирующий коэффициент		1,23	1,28	1,12
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		3 118	2 881	2 883
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		3 118	2 881	2 883
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 118	2 881	2 883
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 118	2 881	2 883
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 960		

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/29832	https://www.cian.ru/rent/commercial/3091	https://www.cian.ru/rent/commercial/307
Ежемесячная арендная плата, руб.		145 000	170 333	80 000
Арендуемая общая площадь, кв. м	41,7	55,2	73,0	30,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пер. 4-й Вятский, 16К1	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, 11с2	г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Площадь, кв. м</i>	41,7	55,2	73,0	30,0
Корректирующий коэффициент		1,05	1,09	0,96
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 662	2 454	2 471
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 662	2 454	2 471
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 662	2 454	2 471
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 662	2 454	2 471
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 530		

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/29832	https://www.cian.ru/rent/commercial/3091	https://www.cian.ru/rent/commercial/307
Ежемесячная арендная плата, руб.		145 000	170 333	80 000
Арендуемая общая площадь, кв. м	37,3	55,2	73,0	30,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 627	2 333	2 667
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пер. 4-й Вятский, 16К1	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, 11с2	г. Москва, ул. Пилота Нестерова, д. 5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 535	2 251	2 574
<i>Площадь, кв. м</i>	37,3	55,2	73,0	30,0
Корректирующий коэффициент		1,06	1,10	0,97
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 687	2 476	2 497
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 687	2 476	2 497
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 687	2 476	2 497
<i>Этаж расположения</i>	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 687	2 476	2 497
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц			2 550	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Сам помещение свобо...

www.cian.ru/rent/commercial/298324406/

Должен ли примен...

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Савеловский > метро Дмитровская > 4-й Вятский переулок

Обновлено: 9 дек, 18:39 545 просмотров, 2 за сегодня, 274 уникальных с марта 2024

Сдается свободное назначение, 55,2 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, 4-й Вятский пер., 16К1 На карте
 М Дмитровская 13 мин. М Петровский Парк 18 мин. М Савёловская 19 мин.

10 фото

145 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 140 600

Цена за метр 31 522 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 916 057-27-67
 +7 916 196-48-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
 Суперагент

На Циан 15 лет Объектов в работе 592

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Сам помещение свобо...

www.cian.ru/rent/commercial/298324406/

Должен ли примен...

10 фото

Площадь 55,2 м² Этаж 1 из 10 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Аренда от собственника.
 Первая линия.
 Отдельный вход с круглосуточным доступом.
 Высокие потолки.
 Угловое помещение в непосредственной близости от остановки общественного транспорта и двух станций метро.
 Свободная парковка у помещения.
 Подойдет под различные виды деятельности: салон красоты, маникюра, розничный магазин, аптеку, барбершоп, массажный салон, офис, груминг, ПВЗ.
 ЛОТ 118-100810

Свернуть

145 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 140 600

Цена за метр 31 522 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 916 057-27-67
 +7 916 196-48-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Консалт Недвижимость
 Суперагент

На Циан 15 лет Объектов в работе 592

Бизнес-центр Taller
 Технологичные офисы кл. А от 360000 ₽/м² в Павловском деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.

Аналог 2

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Аренда офиса 15м² Ход... Снять офис 73м² 4-я Маг... Снять помещение своб...

www.cian.ru/rent/commercial/309169590/


Должен ли примен...

Обновлено: вчера, 08:25 75 просмотров, 1 за сегодня, 44 уникальных

Сдается офис (В) в бизнес-центре «Магистраль»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 11С2 На карте
 Хорошевская 12 мин. Полежаевская 13 мин. Хорошево 25 мин.

Пожаловаться



7 фото

Площадь 73 м² Этаж 1 из 6 Парковка 160 мест

Отзыв о сайте

170 333 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 165 200

Цена за метр 28 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 986-56-59
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 ID 1203702

Кластер Густав
 Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

ПИК

РУС 15:45 18.12.2024

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Аренда офиса 15м² Ход... Снять офис 73м² 4-я Маг... Снять помещение своб...

www.cian.ru/rent/commercial/309169590/

Должен ли примен...

Площадь 73 м² Этаж 1 из 6 Парковка 160 мест

Помещение Свободно Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Лот: 414704, бизнес-центр Магистраль. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офис площадью 73 м2 на 1 этаже в офисном здании класса В Магистраль, расположенном в 8 минутах пешком от метро Хорошевская. Планировка: смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Высокие потолки от 3,5 м., большие окна, собственная система вентиляции и кондиционирования. Удобный доступ к Звенигородскому ш. и ТТК. Провайдеры: провайдеры: Гарс Телеком, Звезда Телеком, Билайн, МТС и общегородская связь МГТС. Техническое оснащение: центральная система вентиляции. Безопасность: охрана, огороженная территория, электронные системы доступа

Свернуть

170 333 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 165 200

Цена за метр 28 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 986-56-59
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость
 Документы проверены

РИЕЛТОР
 ID 1203702

Кластер Густав
 Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК

ПИК

Отзыв о сайте

РУС 15:45 18.12.2024

Аналог 3

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Сдам помещение свобод... Снять офис 30м² ул. Пил...

www.cian.ru/rent/commercial/307722003/

Должен ли примен...

Обновлено: сегодня, 06:10 269 просмотров, 1 за сегодня, 150 уникальных

Сдается офис (В)

В офисном здании «на ул. Пилота Нестерова, 5»

Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Пилота Нестерова, 5 На карте
 М Динамо 13 мин. М Аэропорт 8 мин.

80 000 ₽/мес. Следить за изменением цены

Цена за метр 32 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 13 333 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 398-80-99
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ на Октябрьской
 Документы проверены

На Циан 14 лет Объектов в работе 200

РИЕЛТОР
Игорь Нестеренко
 5.0 · 1

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Отзыв о сайте Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Сдам помещение свобод... Снять офис 30м² ул. Пил...

www.cian.ru/rent/commercial/307722003/

Должен ли примен...

Площадь 30 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Арт. 74433956 Сдается в аренду офис 30 кв. метров. 10 пешком от метро Динамо. Офис на 1этаже. Административного здания. Состоит из 2 кабинетов два окна .есть кондиционер. Собственник на НДС коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Парковка на огороженной закрытой территории. Прямая аренда. Круглосуточная охрана. Готово к сдаче

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

80 000 ₽/мес. Следить за изменением цены

Цена за метр 32 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 13 333 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 398-80-99
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
БЕСТ на Октябрьской
 Документы проверены

На Циан 14 лет Объектов в работе 200

РИЕЛТОР
Игорь Нестеренко
 5.0 · 1

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Отзыв о сайте

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_ofisa_194_mv_bts_magistral_4383458108	https://www.cian.ru/rent/commercial/310725957/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309069792/
Ежемесячная арендная плата, руб.		448 500	239 400	270 000
Арендваемая общая площадь, кв. м	114,2	194,0	90,0	107,7
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, 11С2	г. Москва, ул. Вятская, 35с3	г. Москва, ул. Яблочкова, 21к3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Площадь, кв. м</i>	114,2	194,0	90,0	107,7
Корректирующий коэффициент		1,09	0,97	1,00

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 432	2 490	2 419
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 432	2 490	2 419
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 432	2 490	2 419
<i>Этаж расположения</i>	2	1	2	4
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 262	2 490	2 419
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 390		

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendna_ofisa_194_m_v_bts_magistral_4383458108	https://www.cian.ru/rent/commercial/310725957/	https://www.cian.ru/rent/commercial/309069792/
Ежемесячная арендная плата, руб.		448 500	239 400	270 000
Арендваемая общая площадь, кв. м	103,1	194,0	90,0	107,7
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 312	2 660	2 507

ставка, руб./кв. м/месяц				
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 4-я Магистральная, 11С2	г. Москва, ул. Вятская, 35с3	г. Москва, ул. Яблочкова, 21к3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 231	2 567	2 419
<i>Площадь, кв. м</i>	103,1	194,0	90,0	107,7
Корректирующий коэффициент		1,10	0,99	1,01
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 454	2 541	2 443
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 454	2 541	2 443
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 454	2 541	2 443
<i>Этаж расположения</i>	2	1	2	4
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 282	2 541	2 443
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 420		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1


Снять коммерческую не... Аренда офиса, 194 м² в БЦ Сдам офисное помещени... Поиск на карте Циан в М Дзен — платформа для п +

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_194_m_v_bts_magistral_4383458108

Должен ли примен...

Аренда офиса, 194 м² в БЦ "Магистраль"

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



448 500 ₽ в месяц

27 742 ₽ в год за м², залог 448 500 ₽, без комиссии

8 981 326-62-65

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдвиге? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Office Estate (Офисы в Москве)
Компания
На Авито с сентября 2020
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Соболева

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Общая площадь: 194 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 4.2 м

Планировка: открытая
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Сообщения

16:27 18.12.2024

Снять коммерческую не... Аренда офиса, 194 м² в БЦ Сдам офисное помещени... Поиск на карте Циан в М Дзен — платформа для п +

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_194_m_v_bts_magistral_4383458108

Должен ли примен...

Описание

Предложение аренды от собственника - офис 194 м² в Бизнес-Центре "Магистраль":

Локация:

- 8 мин пешком до метро "Хорошёвская"
- Ближайшая магистраль - Звенигородское шоссе

О бизнес-центре "Магистраль":

- Охраняемый наземный паркинг
- Аренда парковки - 13 000 рублей в месяц
- Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения
- Вентиляция приточно-вытяжная

ПРИГЛАШАЕМ НА ПРОСМОТР! Звоните!!!

В нашей базе более 3000 офисных помещений по всей Москве. Готовы подобрать именно вам, максимально комфортный офис под Ваш запрос (ТЗ). Если потребуется дополнительная информация по какому-либо объекту, сообщите мне и я оперативно Вам ее предоставлю.

Хочу отметить, что для Вас услуга по подбору помещений бесплатна.

Мы работаем со всеми коммерческими помещениями Москвы. Все переговоры Вы будете вести непосредственно с владельцами. Наши услуги не влияют на ставку аренды. Наша основная задача подобрать вам лучшее предложение под ваш запрос, организовать просмотр помещения, познакомить вас с собственником и довести сделку до заключения договора.

Хочу отметить, что указанные коммерческие условия являются изначально заявленными собственником. Разумный торг всегда уместен.

О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице
Класс здания: B

№ 4383458108 · 5 декабря в 12:13 · 6 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

448 500 ₽ в месяц

27 742 ₽ в год за м², залог 448 500 ₽, без комиссии

8 981 326-62-65

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдвиге? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Office Estate (Офисы в Москве)
Компания
На Авито с сентября 2020
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Екатерина Соболева

Сообщения

16:28 18.12.2024

Аналог 2

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в | Снять офис 90м² Вятская | Снять офис 107.7м² ул. Я... Дзен — платформа для п +

www.cian.ru/rent/commercial/310725957/


Должен ли примен...

Обновлено: вчера, 18:55 6 просмотров, нет за сегодня, 2 уникальных

Сдается офис (В)

Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 35С3 [На карте](#)
 М Дмитровская 15 мин. М Дмитровская 3 мин.

🔊 📄 📷 🖨️ ⚠️ **Пожаловаться**



BeProfessional Realty
 ЦИАН ID 310725957

📷 10 фото

Площадь 90 м² Этаж 2 из 2 Помещение Свободно

Класс В

Отзыв о сайте

239 400 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 200 [>](#)

Цена за метр 31 920 руб в год
 Налог НДС включен: 39 900 руб
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 203-89-17
 ☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
BePro
 Суперагент

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 руб/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

РУС 16:19 18.12.2024

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в | Снять офис 90м² Вятская | Снять офис 107.7м² ул. Я... Дзен — платформа для п +

www.cian.ru/rent/commercial/310725957/

Должен ли примен...

📷 10 фото

Площадь 90 м² Этаж 2 из 2 Помещение Свободно

Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения	📄 Арендные ставки рядом
🚶 Пешеходный трафик	📍 Точки притяжения
🚗 Автомобильный трафик	🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
💰 Средний бюджет семьи по району	👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра [Посмотреть пример отчёта](#)

Представляю Вашему вниманию офисный блок 90 м2 в Бизнес Центре "Вятка". БЦ расположен в Савеловском районе САО в пешей доступности (5-7 минут) от метро\МЦД Савёловская. Для автомобилистов в непосредственной близости расположен удобный съезд на улицу Бутырская, Новослободскую и ТТК. В нескольких километрах Дмитровское шоссе и Ленинградский проспект. Расстояние до Садового кольца 3 км, ТТК менее 1 км.

Отзыв о сайте

239 400 руб./мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 232 200 [>](#)

Цена за метр 31 920 руб в год
 Налог НДС включен: 39 900 руб
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 203-89-17
 ☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
BePro
 Суперагент

Бизнес-центр PORT PLAZA
 Продажа офисов и ГАБ от 228 000 руб/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

РУС 16:20 18.12.2024

Аналог 3

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в | Снять офис 107,7м² ул. Я... Дзен — платформа для п +

www.cian.ru/rent/commercial/309069792/

Должен ли примен...


Обновлено: 25 ноя, 03:05 • 223 просмотра, нет за сегодня, 114 уникальных

Сдается офис (В)

В деловом центре «Я21»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 21к3 На карте
 М Тимирязевская 5 мин. М Фонвизинская 14 мин. М Улица Милашенкова 16 мин.

Пожаловаться



16 фото

Площадь 107,7 м²
 Этаж 4 из 8
 Парковка 25 мест

270 000 руб./мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 261 900

Цена за метр 30 084 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 966 062-88-53
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 12930282

Level Work Воронцовская
 Офисы в современном бизнес центре класса А с уникальной собственной инфраструктурой от 316,3 т.р./м2

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в | Снять офис 107,7м² ул. Я... Дзен — платформа для п +

www.cian.ru/rent/commercial/309069792/

Должен ли примен...

Площадь 107,7 м²
 Этаж 4 из 8
 Парковка 25 мест
 Помещение Свободно
 Класс В

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Предлагается в аренду офисное помещение площадью 107,7 кв.м на 4 этаже в бизнес-центре Я-21 В помещении выполнен ремонт. Зал и 2 кабинета + зона ресепшн. Стоимость аренды в месяц 270 000 руб. УСН. В стоимость аренды включена мебель.

Есть бесплатная парковка, есть наземная парковка - 6 000 руб. Подземная парковка - 10 000 руб. Оперативный показ.

270 000 руб./мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 261 900

Цена за метр 30 084 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 966 062-88-53
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 12930282

Level Work Воронцовская
 Офисы в современном бизнес центре класса А с уникальной собственной инфраструктурой от 316,3 т.р./м2

Войдите или зарегистрируйтесь

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/311244840/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1788_m_3152524761	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1225_m_4110036242
Ежемесячная арендная плата, руб.		2 541 200	3 129 000	2 011 042
Арендваемая общая площадь, кв. м	6 350,9	1 605,0	1 788,0	1 225,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 2-я Хуторская, 38АС23	г. Москва, ул. 8 Марта, 12	г. Москва, ул. Вятская, 35с4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Площадь, кв. м</i>	6 350,9	1 605,0	1 788,0	1 225,0
Корректирующий коэффициент		0,83	0,85	0,80
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 436	1 268
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 268	1 436	1 268
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		1 268	1 436	1 268
<i>Этаж расположения</i>	3	3	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 268	1 335	1 179
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		1 260		

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/311244840/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1788_m_3152524761	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1225_m_4110036242
Ежемесячная арендная плата, руб.		2 541 200	3 129 000	2 011 042
Арендваемая общая площадь, кв. м	816,6	1 605,0	1 788,0	1 225,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 583	1 750	1 642
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, ул. 2-я Хуторская, 38АС23	г. Москва, ул. 8 Марта, 12	г. Москва, ул. Вятская, 35с4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 528	1 689	1 585
<i>Площадь, кв. м</i>	816,6	1 605,0	1 788,0	1 225,0
Корректирующий коэффициент		1,09	1,12	1,05
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 666	1 892	1 664

ставка, руб./кв. м/месяц				
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 666	1 892	1 664
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 666	1 892	1 664
<i>Этаж расположения</i>	5	3	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	0,93	0,93
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 666	1 760	1 548
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц			1 660	

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Сдается офис (B+) в бизнес-центре «MirLand (МирЛэнд) (38Ас23)»

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хутурская ул. 38Ас23

22 Гражданская 14 мин. М Дмитровская 11 мин. М Динамо 10 мин.

2 541 200 руб./мес.

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 2 464 900

Цена за метр 19 000 руб в год
Налог НДС включен: 423 533 руб
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 957-70-06
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
Документы проверены

На Циан 4 года
Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Отдел Офисов INVEST 7

НИС ТОВЕР

Снять коммерческую не... Поиск на карте Циан в М... Снять офис 1605м² 2-я X... Снять офис 1643.9м² Ого... Дзен — платформа для п... +

www.cian.ru/rent/commercial/311244840/

Должен ли примен...

Площадь 1 605 м² Этаж 3 из 5 Помещение Свободно

Класс В+

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

885354 Офисное помещение в бизнес-центре класса В+ "МирЛэнд". Строение 23. 12 минут пешком от станции метро Дмитровская. Между Ленинградским и Дмитровским шоссе. Расстояние от ТТК 2,7 км. Инфраструктура: две столовые, нотариус, ресторан, банкомат, салон красоты. Рядом несколько продуктовых магазинов, отделение Почты России, отделение Сбербанка, аптека. 3 этаж 5-этажного БЦ. Смешанная планировка: зона ресепшен, кабинеты, зона оуп срасе, кухня, с/у, переговорные комнаты. Офисная отделка. Территория круглосуточно охраняется по периметру. Системы безопасности: система цифрового видеонаблюдения, система контроля доступа, система пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией. Наземный паркинг. Готово к въезду с февраля 2025 г.

Свернуть

2 541 200 ₽/мес.

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 464 900

Цена за метр 19 000 ₽ в год
Налог НДС включен: 423 533 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 957-70-06
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST7
Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 1000

РИЕЛТОР
Отдел Офисов INVEST 7

NICE TOWER
Офисы от 275 000 ₽/м² в бизнес-центре

ОТЗЫВ О САЙТЕ

16:40 18.12.2024

Аналог 2

Снять коммерче... Сдам офисное п... Сдам офисное помещен... БЦ Стрелецкая с... Сдам офисное п... Коммерческая н... Свободного на: Поиск на карте +

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1788_m_3152524761

Должен ли примен...

Сдам офисное помещение, 1788 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

21 000 ₽ в год за м²
в год за м²
21 000 ₽ в год за м², залог 3 129 000 ₽, без комиссии

8 924 913-53-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Penny Lane Realty

О помещении
Общая площадь: 1788 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 1 Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале

Сообщения

16:55 18.12.2024

Снять коммерче... Сдам офисное помеще... Сдам офисное помеще... БЦ Стрелецкая с... Сдам офисное помеще... Коммерческая > Свободного наз... Поиск на карте

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1788_m_3152524761

Должен ли примен...

Общая площадь: 1788 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 1 Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

21 000 ₽
в год за м² ▾
21 000 ₽ в год за м², залог 3 129 000 ₽, без комиссии

8 924 913-53-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение
Москва, Северный административный округ, ул. 8 Марта, 12
Городская 6-10 мин. Аэропорт 16-20 мин.
Петровский парк 16-20 мин. Показать карту ▾

Описание
ID 13189
Новое помещение!

Выполнена высококачественная отделка. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Офисное здание, Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 8909 кв. м.

Парковка: Наземная 51 мм. Подземная 22 мм, стоимость 11 000 за ммесец, без НДС.

О здании
Тип здания: административное здание Парковка: на улице

Компания
PENNY LANE REALTY
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Penny Lane Realty

Сообщения

16:56
18.12.2024

Аналог 3

Снять коммерче... Сдам офисное помеще... Сдам офисное помеще... Сдам офи... БЦ Стрелецкая с... Сдам офисное помеще... Коммерческая > Свободного наз... Поиск на карте


www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1225_m_4110036242

Должен ли примен...

Главная > ... > коммерческая недвижимость > Сдам > офисное помещение

Сдам офисное помещение, 1225 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 011 042 ₽
в месяц ▾
19 700 ₽ в год за м², залог 6 033 126 ₽, без комиссии

8 932 511-90-66

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё свежее?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Layton
Компания
На Авито с января 2013
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

О помещении
Общая площадь: 1225 м² Планировка: кабинетная
Этаж: 1 Тип аренды: прямая
Отделка: офисная

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Сообщения

16:54
18.12.2024

О помещении
Общая площадь: 1225 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип аренды: прямая

2 011 042 Р В МЕСЯЦ
19 700 Р в год за м³, залог 6 033 126 Р, без комиссии

8 932 511-90-66

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
Проходимость объекта
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Расположение
Москва, Вятская ул., 35с4
Савёловская 6-10 мин. Дмитровская 11-15 мин. Петровский парк 21-30 мин.

Описание
Предлагаем в аренду офисный блок 1225 кв.м. на 1 этаже по адресу ул Вятская, д. 35 стр 4. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 1686

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: в здании
Класс здания: В

Таблица – Расчет величины рыночной арендной ставки

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/275501039/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311030462/	https://www.cian.ru/rent/commercial/311326720/
Ежемесячная арендная плата, руб.		94 600	25 000	40 000
Арендуемая общая площадь, кв. м	27,0	47,3	11,2	15,0
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		2 000	2 232	2 667
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 000	2 232	2 667
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 000	2 232	2 667
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 000	2 232	2 667
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 000	2 232	2 667
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,965	0,965	0,965
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 930	2 154	2 574
<i>Вид использования</i>		нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 930	2 154	2 574
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. 4-я Магистральная	г. Москва, пр-д 2-й Хорошевский, 7с13	г. Москва, пр-д 3-й Силикатный, 4к1	г. Москва, пр-кт Ленинградский, 31АС1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		1 930	2 154	2 574
<i>Площадь, кв. м</i>	27,0	47,3	11,2	15,0
Корректирующий коэффициент		1,08	0,88	0,92
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 084	1 896	2 368
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/месяц		2 084	1 896	2 368
<i>Использование (назначение помещений)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 084	1 896	2 368
<i>Этаж расположения</i>	5	4	3	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 084	1 896	2 368
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		2 120		

Информация об объектах-аналогах.

Аналог 1

Снять коммерческую не... Сдам офис 47.3м² 2-й Хо... Сдам офис 11.2м² 3-й Си... Аренда помещения своб... Поиск на карте Циан в М... +

www.cian.ru/rent/commercial/275501039/


Должен ли примен...

Обновлено: 2 дек, 15:41 670 просмотров, 3 за сегодня, 368 уникальных с марта 2024

Сдается офис (С) в офисно-складском комплексе «Красная Пресня (7с13)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13 На карте
Хорошёвская 7 мин. Полежаевская 7 мин. Беговая 5 мин.

Пожаловаться




8 фото

Цена за метр 24 000 Р в год
Налог НДС включен: 15 751 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 433-08-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Красная Пресня
Аренда от собственника
Суперагент

Клuster Густав
Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн Р. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК



Планировка: Отзв о сайте 2
Этаж: 4 из 4
Помещение: Свободно

17:06
18.12.2024

Снять коммерческую не... Сдам офис 47.3м² 2-й Хо... Сдам офис 11.2м² 3-й Си... Аренда помещения своб... Поиск на карте Циан в М... +

www.cian.ru/rent/commercial/275501039/

Должен ли примен...

Площадь 47,3 м²
Этаж 4 из 4
Помещение Свободно

Класс С

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра Посмотреть пример отчёта

Сдается офисное помещение 47,3 кв. м. на 4 этаже 4-х этажного строения, планировка кабинетная. Помещение оборудовано кондиционером. Нет пассажирского лифта. Ставка 2000 руб./м2/мес., включая НДС и коммунальные платежи. Электричество оплачивается дополнительно. Охраняемая территория, видеонаблюдение
Провайдеры: Гарастель, Цифра Один, Ростелеком, Вымпелком.


Узнать больше

Цена за метр 24 000 Р в год
Налог НДС включен: 15 751 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 916 433-08-28
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Красная Пресня
Аренда от собственника
Суперагент

Клuster Густав
Офисы, ритейл, кафе у м. Савёловская от 15,7 млн Р. Рассрочка 0%. Вблизи ТТК



Отзв о сайте

17:06
18.12.2024

Аналог 2

Снять коммерческую не... Сдам офис 11.2м² 3-й Сп... Поиск на карте Циан в М...
www.cian.ru/rent/commercial/311030462/

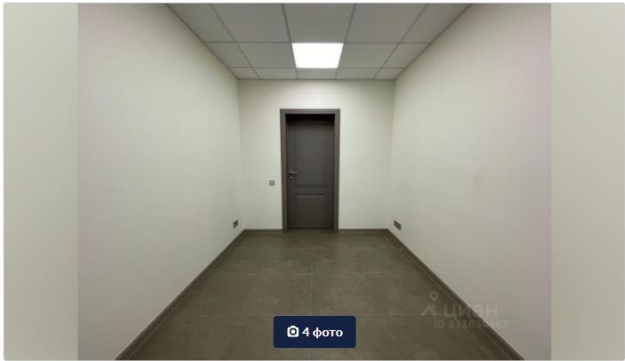
Должен ли примен...

Обновлено: 10 дек, 05:10 45 просмотров, 5 за сегодня, 30 уникальных

Сдается офис (С) в бизнес-центре «Астер»

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 3-й Силикатный проезд, 4к1 [На карте](#)
 Народное Ополчение 19 мин. Хорошево 21 мин. Полежаевская 8 мин.

Пожаловаться



4 фото

Площадь 11,2 м² Этаж 3 из 5 Парковка 130 мест

Отзыв о сайте

25 000 ₽/мес. ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 26 786 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-96-72

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


[Написать](#)

📩 Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 13724747
 📄 Документы проверены

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



РУС 17:11 18.12.2024

Снять коммерческую не... Сдам офис 11.2м² 3-й Сп... Поиск на карте Циан в М...
www.cian.ru/rent/commercial/311030462/

Должен ли примен...

Площадь 11,2 м² Этаж 3 из 5 Парковка 130 мест

Помещение Свободно Класс С

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

На территории многофункционального бизнес центра с автомобильно-мотоциклетной тематикой сдается в аренду офисное помещение площадью 11,2 кв.м., расположенное на 3 этаже пятиэтажного здания.

Офис располагается на территории с развитой инфраструктурой: шинный центр, автосалон электрокаров, мотосервис, пиццерия, столовая, магазины одежды и экипировки, детский

[Узнать больше](#)

25 000 ₽/мес. ❤

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

[>](#)

Цена за метр 26 786 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-96-72

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам


[Написать](#)

📩 Быстро отвечает на сообщения

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 13724747
 📄 Документы проверены

Бизнес-центры STONE

Премиум-класс, офисы и ритейл с первым взносом от 1,5 млн руб., рассрочка 0%, отложенный платеж



Отзыв о сайте

РУС 17:11 18.12.2024

Аналог 3

Снять коммерческую не... Сдам офис 11.2м² 3-й Сп... Аренда помещения своб... Поиск на карте Циан в М...

www.cian.ru/rent/commercial/311326720/

Должен ли примен...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > CAO > Беговой > метро Динамо > Ленинградский проспект


Обновлено: вчера, 01:19 > 27 просмотров, 6 за сегодня, 22 уникальных

Сдается свободное назначение (А) в многофункциональном комплексе «Монарх»

Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31АС1 На карте

Динамо 8 мин. Петровский Парк 13 мин. Беговая 19 мин.

Пожаловаться



2 фото

Отзыв о сайте

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 32 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 045-65-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Интерком - Недвижимость
Суперагент

Бизнес-центр Taller

Технологичные офисы кл. А от 360000 ₽/м²
в Павелецком деловом районе. Рассрочка
0% от застройщика.

17:07
18.12.2024

Снять коммерческую не... Сдам офис 11.2м² 3-й Сп... Аренда помещения своб... Поиск на карте Циан в М...

www.cian.ru/rent/commercial/311326720/

Должен ли примен...

Площадь 15 м²

Этаж 2 из 38

Помещение Свободно

Класс А

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Без комиссии. Предложение ОТ СОБСТВЕННИКА. Сдается в аренду отдельный кабинет в большом офисе. Кабинет с мебелью: стол, удобное кресло, шкаф. Доступ к офису 24/7. В аренду кабинета ходит клининг ежедневный. Оперативный показ.

Войдите или зарегистрируйтесь

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 32 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 045-65-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Интерком - Недвижимость
Суперагент

Бизнес-центр Taller

Технологичные офисы кл. А от 360000 ₽/м²
в Павелецком деловом районе. Рассрочка
0% от застройщика.

17:07
18.12.2024

Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус объекта оценки и объектов-аналогов идентичен (право владения и пользования). В связи с этим корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, соответствующего стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). **Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка на торг (0,965 ед.) определена по данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости (ссылка на источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>).

Операционные расходы при... Скидки на торг, уторгование...

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-...

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователи сайта Статистика Недвижимости за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – объекты недвижимости нежилого назначения.

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, о привлекательности окружающей застройки и т.д. В данном расчете корректировка не применялась, т.к. все объекты обладают сопоставимым местоположением.

Корректировка на капитальность строений. Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал стен объектов недвижимости, которая влияет на срок службы объекта. Объекты недвижимости условно подразделяются на группы: «капитальные» (объекты с кирпичными и бетонными стенами), здания из сэндвич-панелей и здания и сооружения с металлическими стенами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 57.

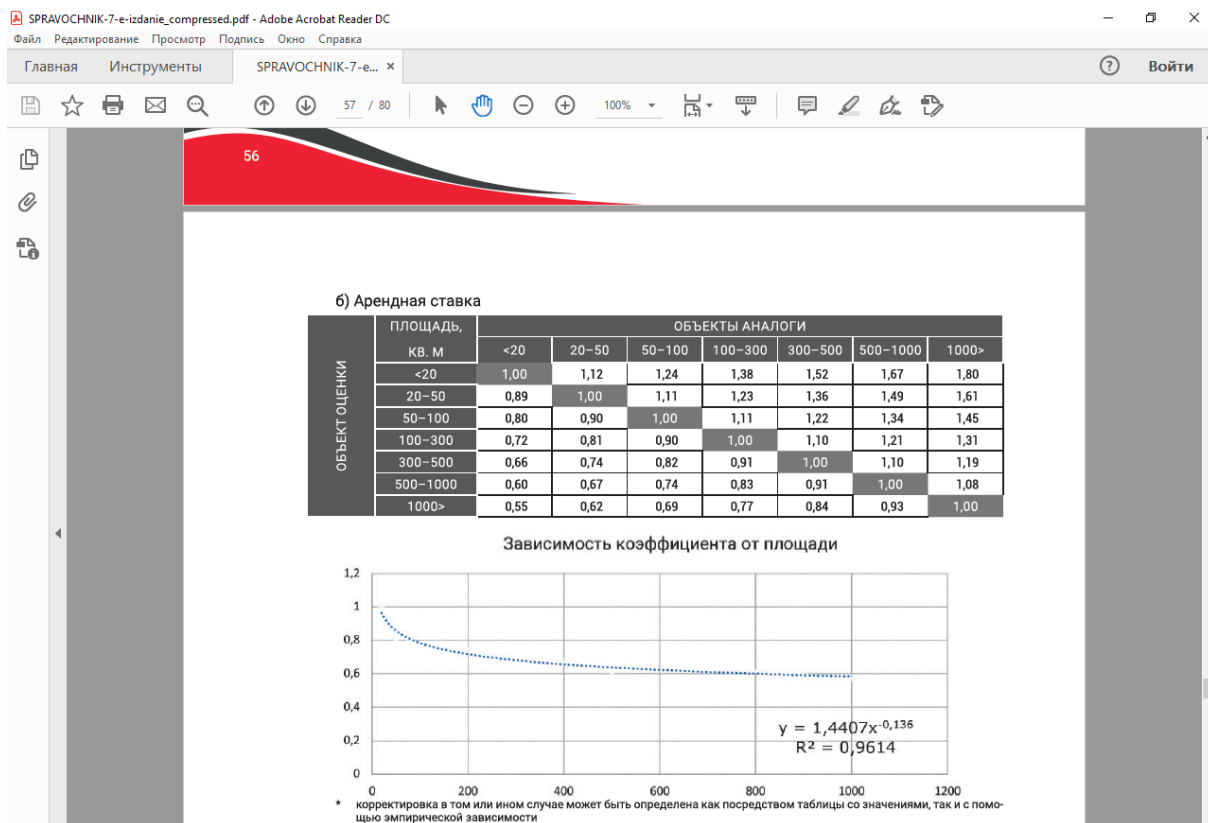


Таблица – Расчет корректировки на площадь (помещение с кадастровым номером 77:09:0005011:2381)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь	259,0	56,8	243,7	220,0
2	Стоимость 1 кв. м. рассчитанная по уравнению, руб.	0,68	0,83	0,68	0,69
3	Корректирующий коэффициент на площадь (п. 2 объекта оценки / п. 2 объекта-аналога), ед.		0,82	1,00	0,99

Для остальных объектов недвижимости расчет производился аналогичным образом

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение) площадей. Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Корректировка не применялась, поскольку объект исследования и объекты-аналоги обладают идентичным назначением площадей.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций. Поправка учитывает наличие инженерных коммуникаций объекта производственно-складского назначения. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась, поскольку объекты недвижимости обладают сопоставимым набором инженерных коммуникаций.

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для коммерческой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. Корректировка по данному элементу сравнения не применялась, поскольку все объекты расположены на первом этаже. Корректировка определена по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (2024), ООО «АБН-Консалт», стр. 57.

SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
 Файл Редактирование Просмотр Подпись Окно Справка

Главная Инструменты SPRAVOCHNIK-7-e... x Войти

57 / 80 126%

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,14	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,07	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,09	1,31

57

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей для помещения с кадастровым номером									
		77:09:000501 1:2381	77:09:0005 011:2377	77:09:0005 011:2363	77:09:0005 011:2361	77:09:000501 1:2366	77:09:000501 1:2380	77:09:000501 1:2376	77:09:000501 1:2432	77:09:000501 1:2435	77:09:000501 1:2436
1	Общая площадь помещения, кв. м	259	222,7	13,1	41,7	37,3	114,2	103,1	6 350,9	816,6	27
2	Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	920	930	2 960	2 530	2 550	2 390	2 420	1 200	1 660	2 120
3	Потенциальная арендная плата в год за 1 кв. м общей площади (п. 2 x 12 месяцев), руб.	11 040	11 160	35 520	30 360	30 600	28 680	29 040	14 400	19 920	25 440
4	Потенциальный валовый доход (п. 1 x п. 3), руб.	2 859 360	2 485 332	465 312	1 266 012	1 141 380	3 275 256	2 994 024	91 452 960	16 266 672	686 880
5	Потери от недозагрузки при сдаче в аренду (п. 4 x 14%), руб.	400 310	347 946	65 144	177 242	159 793	458 536	419 163	12 803 414	2 277 334	96 163
6	Действительный доход (п. 4 – п. 5), руб.	2 459 050	2 137 386	400 168	1 088 770	981 587	2 816 720	2 574 861	78 649 546	13 989 338	590 717
7	Операционные расходы, (п. 4 x 19,5%), руб.	479 515	416 790	78 033	212 310	191 409	549 260	502 098	15 336 661	2 727 921	115 190
8	Чистый операционный доход, руб. (п. 6 – п. 7)	1 979 535	1 720 596	322 135	876 460	790 178	2 267 460	2 072 763	63 312 885	11 261 417	475 527
9	Коэффициент капитализации, ед.	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
10	Рыночная стоимость объекта в рамках доходного подхода к оценке, руб.	19 795 000	17 206 000	3 221 000	8 765 000	7 902 000	22 675 000	20 728 000	633 129 000	112 614 000	4 755 000

Согласно данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda>) средний процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов недвижимости составляет 14% ($[0,90 + 0,82] / = 0,86$ ед.).

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Кoeffициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,96	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,89	0,82
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,92
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	0,85

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
 ** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Согласно данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (режим доступа: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3603-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2024-goda>) операционные расходы составляют 19,5% от действительного валового дохода, поскольку при расчете арендной ставки проанализированы аналоги с чистой арендой.

Дзен — платформа для про... x Эффективность (заполняемос... x Операционные расходы при... x

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3603-operatsionnye-rashody-pri-upr...

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка
Компании на рынке Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,28	0,19
3	Складские помещения и здания	0,06	0,28	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,27	0,17

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

8.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки (движимое имущество)

8.5.1 Затратный подход

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества использовались справочные данные периодической литературы, данные заказчика, данные прайс-листов производителей аналогичного оборудования, информация, полученная из источников компьютерной сети Интернет.

Анализ износа

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический $I_{ф}$, моральный $I_{м}$ и внешний $I_{вн}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{ф})(1 - I_{м})(1 - I_{вн})$$

Расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

7

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{ан}$, коэффициенты износа аналога $I_{ан}$ и объекта оценки $I_{об}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{об} = C_{ан}(1 - I_{об}) / (1 - I_{ан})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает срок службы объекта и тем самым

повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 – срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

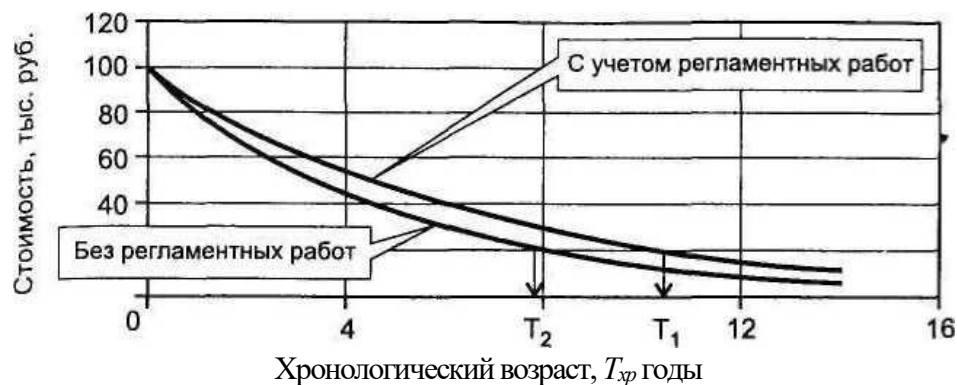


Рисунок 1. Зависимость стоимости оборудования от времени

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

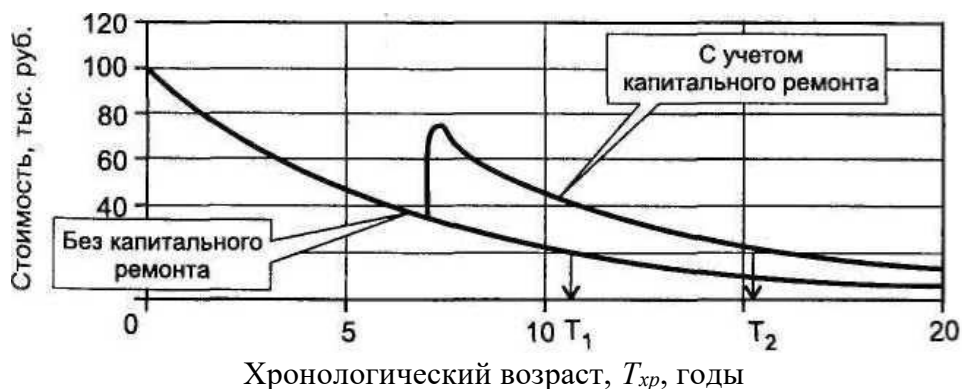


Рисунок 2. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустраимый. Устранимый износ – это та часть физического или функционального (морального) износа, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустраимый износ – часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 2 неустраимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустранимым является внешний или экономический износ. Повлиять на факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа⁵

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или

⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст $T_{\text{эф}}$ - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта $-T_{\text{ост}}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{\text{эф}} = T_{cc} - T_{\text{ост}}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{\text{эф}} = T_{xp} K_{cm} K_{xn} K_{yp}$$

где K_{cm} - коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

K_{xn} - коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

K_{yp} - коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов K_{cm} , K_{xn} , K_{yp} нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_o) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$I_{\phi} = 1 - (X_{xp} / X_o)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg \left(\frac{Ц_{ан1}}{Ц_{ан2}} \right)}{\lg \left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}} \right)}$$

$Ц_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых, совершенных образцов техники и обесценивает устаревшие модели. Причем эта тенденция характерна как для первичного рынка оборудования, т. е. рынка нового, не бывшего в эксплуатации оборудования, так и для вторичного рынка - рынка оборудования, бывшего в употреблении. Поэтому если имеется возможность оценить стоимость воспроизводства объекта и использовать рыночные цены на идентичные объекты, то необходимость в определении указанных видов износа отпадает. Эти виды износа уже «учтены» рынком в рыночных ценах.

Например, в результате появления на рынке компьютеров (системных блоков), оснащенных более мощными и совершенными процессорами, цены на устаревшие модели снизились. Разница цен на современные модели и устаревшие представляет собой величину функционального (морального) износа. Однако эта величина уже учтена в рыночных ценах компьютеров,

предлагающихся на рынке, и потребность в расчете функционального (морального) износа в данном случае отпадает. Величина внешнего износа учтена рынком в ценах конкретных объектов, и необходимость расчета внешнего износа не требуется.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗC_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где $ПЗC_{об}$ – искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ – ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ – ценообразующий параметр объекта оценки;

b – коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

В рамках оценки машин и оборудования функциональный износ может быть определен согласно таблицы ниже.

Таблица – Экспертная шкала оценки функционального износа машин и оборудования⁶

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент функционального износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5 – 10
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15 – 35
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40 – 70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75 – 100

Экономический (внешний) износ – потеря стоимости, обусловленная негативным влиянием внешних факторов: сокращение спроса на некоторый вид выпускаемой продукции; возросшая конкуренция; изменения в структуре запасов сырья; рост расценок на сырье,

⁶ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования, изд. «Дело», Москва, 1998 г., ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер

рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции; инфляция; высокие процентные ставки; законодательные ограничения; факторы окружающей среды, появление новых или исчезновение старых секторов рынка и т. д. Внешний износ определяется измерением снижения загрузки оборудования по различным причинам. При этом также могут сравниваться два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, а другой – нет. Разница в ценах продаж трактуется как внешний (экономический) износ.

В рамках оценки машин и оборудования экономический износ может быть определен согласно таблице ниже.

Таблица – Экспертная шкала оценки экономического износа машин и оборудования⁷

Описание состояния	Характеристика экономического состояния	Износ, %
Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество Объектов-аналогов.	0%
Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество Объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество Объектов-аналогов на вторичном рынке.	10%
Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество Объектов-аналогов.	30%
Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один – два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	0%
Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство	100%

Методы оценки общего (совокупного) износа⁸

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический I_f , функциональный (моральный) I_m и внешний I_e , то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_f)(1 - I_m)(1 - I_e)$$

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ

⁷ Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3. Режим доступа: URL: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=9384>

⁸ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.:Финансы и статистика,2008-384с.

на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

Расчет стоимости объектов оценки (движимое имущество) затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет восстановительной стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Год выпуска (приобретения, ввода в эксплуатацию)	Восстановительная стоимость, руб.	Источник информации о восстановительной стоимости
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	190 369,45		154 941	https://shop-doorhan.ru/product/70925/?ysclid=m4jjg50sd1611562099
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	1 857 881,35		2 404 000	https://mo.promportal.ru/goods/7798403/gruzovoy-lift-gv-3005.htm
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 064 146,87	2013	2 383 604	Индексация
4	Лифт пассажирский	01472	908 509,32		1 530 000	https://pod-em.ru/price/lift/
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	90 990,00		390 801	https://www.region-vorota.ru/catalog/avtomaticheskie_vorota/otkatnye_vorota/otkatnye_vorota_doorhan_slg_a_5800_2500/
6	Забор	00000002	11 795,00		52 745	https://www.masterovit.ru/zabori-iz-profnastila/zabor-iz-profnastila-standart/
7	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	762 278,35	2015	1 568 129	Индексация
8	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 857 881,35	2014	2 404 000	https://mo.promportal.ru/goods/7798403/gruzovoy-lift-gv-3005.htm
9	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	908 509,32	2012	1 560 000	https://pod-em.ru/price/lift/
10	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	1 328 813,56	2013	1 560 000	https://pod-em.ru/price/lift/
11	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789		1980	1 793 400	https://pod-em.ru/price/lift/
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786		1980	1 793 400	https://pod-em.ru/price/lift/
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578		1982	1 754 200	https://pod-em.ru/price/lift/
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582		1979	1 793 400	https://pod-em.ru/price/lift/
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709		1982	1 754 200	https://pod-em.ru/price/lift/
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945		1977	1 793 400	https://pod-em.ru/price/lift/
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706		1979	1 793 400	https://pod-em.ru/price/lift/
18	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841		1974	1 530 000	https://pod-em.ru/price/lift/
19	Лифт пассажирский стр.5	1438	1 328 813,56		1 530 000	https://pod-em.ru/price/lift/

Опера | Эффе | Секци | Грузо | RV От | Забор | Кальку | Кальку | Кальку | 215/70 | Hanko | Hanko | +

https://www.region-vorota.ru/catalog/avtomaticheskie_vorota/otkatnye_vorota/otkatnye_vorota_doorhan_slg_a_5800_2500/

REGION-VOROTA.RU
Автоматические ворота

8 (495)-877-32-28
Заказать звонок
Вызвать замерщика

Каталог | Покупателю | 0 компаний | Контакты

0 позиций
Калькулятор ворот

Поиск

Главная | Каталог | Автоматические ворота | Откатные ворота | Откатные ворота Doorhan SLG-A (5800*2500)

Откатные ворота Doorhan SLG-A (5800*2500)

В НАЛИЧИИ

Комплектация | Услуги | Оплата | Преимущества | Внешний вид | Характеристики | Конструкция | Документация | Гарантия | Отзывы

Размер: 5800 мм x 2500 мм
Указать свои размеры

Цвет
● ● ●

Другие варианты отделки есть во вкладке:
Внешний вид

434-223₽ **Выгода 43 422₽**

390 801 ₽

Нашли дешевле?

В КОРЗИНУ

КУПИТЬ В 1 КЛИК

пн - пт с 9:00 до 18:00; сб-вс выходной
заказ по телефону
8 (495)-877-32-28

Самовывоз со склада в г. Москва бесплатно, через 3-5 дней

Доставка в Москву до 2000 р.

12:06 20.12.2024

Опера | Эффе | Секци | Грузо | RV Откат | Забор | Кальку | Кальку | Кальку | 215/70 | Hanko | Hanko | +

https://www.masterovit.ru/zabori-iz-profnaстила/zabor-iz-profnaстила-standart/

МАСТЕРОВИТ

ЗАКАЗАТЬ ВЫЕЗД МЕНЕДЖЕРА

КАЛЬКУЛЯТОР ЗАБОРА

+7 (499) 450-64-66

Личный кабинет

Ваш город Москва?
Да / Нет

Каталог товаров | Цены | Акции | Поддержка | Компании | Контакты

ПОЛУЧИТЬ КОНСУЛЬТАЦИЮ

Цены на забор из профнастила Стандарт

Высота (м)	Столбы	Профнастил	Покрытие	Лаги	Цена за п.м.
1.5	60x60, толщина 1,5 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	2 ряда	от 1 954 руб.
1.8	60x60, толщина 1,5 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	2 ряда	от 2 118 руб.
2	60x60, толщина 1,5 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	2 ряда	от 2 227 руб.
2.2	60x60, толщина 2 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	3 ряда	от 2 641 руб.
2.5	60x60, толщина 2 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	3 ряда	от 2 856 руб.
3	80x80, толщина 3 мм	С8, 0,4 мм	Полимер	4 ряда	от 3 907 руб.

НАВЕРХ

Общая длина, включая ворота и калитку, м: Введите длину 18 м

Высота забора (профлиста):

Выбор полимерного покрытия: С полимерным покрытием

Количество:

Мы используем cookie-файлы

ПРИНЯТЬ

12:06 20.12.2024

Опера | Эффект | Секции | Грузовые | RV Откат | Забор | Калькулятор | Калькулятор | Ка | X | 215/70 | Hanko | Hanko | +

← → ↻ 🏠 🌐 🌟 🗄️ 🌐

https://pod-em.ru/price/lift/

ПОДЪЕМ
POD-EM.RU

Москва info@pod-em.ru
+7 (495) 291-04-92 8 (958) 577-14-76

Заказать звонок

Лифты | Эскалаторы | Подъемники | Краны | Цены | Запчасти | Новости | Статьи | О компании

Главная / Стоимость

Калькулятор расчёта стоимости лифта

Тип: Пассажирский Грузовой Больничный Коттеджный Панорамный Вакуумный

Страна-производитель: Россия Европа Турция Китай

Грузоподъемность (кг):

Количество остановок: 5

Класс огнестойкости дверей шахты: E30 E60

Вариант отделки кабины: Лакокрасочное покрытие Нержавеющая сталь

МП: Без МП С машинным помещением

Количество лифтов выбранной конфигурации:

Цена: 1 754 200 RUB

Получить КП

Расчёт приблизительный, точный уточняйте у менеджера

Windows | 12:07 20.12.2024

Восстановительная стоимость отдельных позиций определялась методом индексации балансовой стоимости. Коэффициент удорожания цен на дату оценки установлен по данным Федеральной службы государственной статистики (ссылка на источник информации: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>) и дополнительно скорректирован на НДС.

Invest_ind_stroitel_10-2024 - Microsoft Excel

Таблица: Индексы цен производителей на строительную продукцию по Российской Федерации

на конец периода, в %

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2019	2020	2021	2022 ¹⁾	2023 ¹⁾
101,6	100,6	100,3	101,1	100,2	100,9	101,3	98,1	100,0	100,4	100,7	100,7	100,7	100,3	100,4	100,6	100,4
100,8	100,7	101,6	101,2	101,4	101,3	102,2	100,6	101,8	102,7	100,5	100,5	100,5	100,3	100,4	100,7	100,5
101,0	100,3	100,2	100,2	99,7	100,1	99,8	97,6	97,8	97,5	100,5	100,4	100,6	101,6	100,0		
100,6	101,2	100,9	100,9	100,6	101,0	101,6	98,9	100,6	100,1	100,4	100,2	100,7	101,1	100,5		
101,8	100,7	101,7	101,6	101,3	102,0	102,3	100,1	102,1	102,1	100,4	100,3	100,9	100,6	100,5		
101,2	100,7	101,4	101,6	101,0	101,3	102,0	99,7	101,0	100,2	100,5	100,1	101,3	100,7	100,7		
101,9	100,6	101,9	101,3	101,7	102,2	102,4	99,9	100,7	101,2	100,5	100,1	101,5	100,2	100,5		
101,0	101,0	101,9	102,1	102,1	102,6	102,8	101,3	102,3	102,7	100,4	100,4	101,2	100,7	100,6		
101,2	101,3	101,8	101,4	102,1	102,6	102,2	100,8	101,5	100,9	100,3	100,3	100,8	100,2	100,8		
101,0	101,3	103,2	101,7	102,0	102,5	101,3	100,0	100,8	101,4	100,4	100,2	100,8	100,5	100,9		
101,0	101,1	101,7	100,9	101,5	101,6	100,3	100,6	100,9	100,3	100,3	100,3	100,9	100,6	100,8		
100,8	100,8	100,7	100,8	100,6	101,5	99,1	100,0	99,9	99,7	100,2	100,1	101,0	100,4	100,7		
114,7	110,6	118,6	115,8	114,9	121,2	118,6	97,6	109,6	109,3	105,0	102,9	111,3	108,1	107,2		

24 ародной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

Invest_ind_stroitel_10-2024 - Microsoft Excel

Таблица: Индексы цен производителей на строительную продукцию по Российской Федерации в 2024 году¹⁾

на конец периода, в % к предыдущему месяцу

	ОКВЭД2	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь
5	101.АГ	100,52	100,61	100,15	100,71	100,68	100,81	100,83	100,54	100,56	100,71
6	A	100,58	100,54	100,01	100,86	100,73	100,94	100,91	100,59	100,59	100,80
167	Предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов	39,0	100,75	100,69	100,14	100,66	100,98	100,95	100,69	100,65	100,88
168	СТРОИТЕЛЬСТВО	F	100,20	100,41	100,16	100,24	100,36	100,36	100,53	100,22	100,33
169	Строительство зданий	41	100,64	100,62	100,34	101,06	100,56	100,96	100,97	100,53	100,88
170	Разработка строительных проектов	41,1	100,71	100,86	100,34	100,70	100,89	100,92	100,81	100,50	100,49
171	Строительство жилых и нежилых зданий	41,2	100,64	100,60	100,34	101,08	100,54	100,96	100,98	100,53	100,91
172	Строительство инженерных сооружений	42	100,35	100,62	100,08	100,63	100,58	100,66	100,78	100,47	100,53
173	Строительство автомобильных и железных дорог	42,1	100,19	100,70	100,15	100,64	100,65	100,61	100,76	100,55	100,50
174	Строительство инженерных коммуникаций	42,2	100,44	100,65	100,09	100,63	100,56	100,66	100,74	100,46	100,54
175	Строительство прочих инженерных сооружений	42,9	100,28	100,42	99,93	100,66	100,53	100,74	100,85	100,44	100,49
176	Работы строительные специализированные	43	100,05	100,27	100,15	99,96	100,22	100,15	100,33	100,07	100,17
177	Разборка и снос зданий, подготовка строительного участка	43,1	100,05	100,22	100,21	99,96	100,18	100,30	100,40	100,08	100,17
178	Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ	43,2	100,06	100,26	100,14	99,91	100,24	100,09	100,29	100,06	100,16
179	Работы строительные отделочные	43,3	100,16	100,54	100,14	99,91	100,02	99,23	100,16	100,14	100,21
180	Работы строительные специализированные прочие	43,9	100,01	100,31	100,11	100,05	100,27	100,16	100,35	100,07	100,16
181	СРЕДСТВА И МОТОЦИКЛЫ	G	100,45	100,51	99,97	100,86	100,75	100,89	100,85	100,61	100,53
182	Торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	45	100,54	100,72	100,17	100,94	100,96	101,04	101,06	100,74	100,62
183	Торговля автотранспортными средствами	45,1	100,58	100,70	100,18	100,97	100,92	101,06	101,05	100,72	100,62
184	Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств	45,2	100,55	100,76	100,14	100,91	100,96	100,98	101,00	100,70	100,61
185	Торговля автомобильными деталями, узлами и принадлежностями	45,3	100,47	100,73	100,23	101,00	101,06	101,14	101,20	100,87	100,69
186	Техническое обслуживание и ремонт мотоциклов	45,4	100,25	100,53	99,89	100,27	100,64	100,78	100,89	100,54	100,17
187	Торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	46	100,54	100,61	100,07	100,96	100,78	101,00	100,95	100,67	100,62
188	Торговля оптовая за вознаграждение или на договорной основе	46,1	100,61	100,66	100,14	101,00	100,92	100,74	100,91	100,75	100,68

Физический износ оцениваемого оборудования определялся методом наблюдения (экспертной оценки) путем идентификации визуально определимых элементов эксплуатационного износа. В расчетах принято значение верхней границы износа для оборудования в удовлетворительном состоянии, значение износа составляет 48% (экспертная шкала определения износа представлена выше). Объект оценки находится в хорошем рабочем состоянии. Функциональный износ объектов оценки 0%, поскольку объект оценки конкурентоспособен, соответствует аналогичным образцам по основным параметрам. Внешний износ оборудования отсутствует, равен 0 %.

Затраты на монтаж определены по данным Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования / под ред. Лейфера Л.А. изд. третье, Ниж. Новгород – 2023.

Справочник оценщика машин и оборудования-2023.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.
4.3.1. Затраты на монтаж. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы затрат на монтаж $C_{мт}$ в процентах

Таблица 4.3.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	14,1%	10,8%	17,4%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	10,8%	14,8%
Узкоспециализированное оборудование	18,0%	15,3%	20,7%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	12,0%	16,8%

Средние значения и расширенные интервалы затрат на монтаж $C_{мт}$ в процентах

Таблица 4.3.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Спецтехника узкого применения	14,1%	6,8%	21,5%
Серийное оборудование широкого профиля	12,8%	6,6%	19,0%
Узкоспециализированное оборудование	18,0%	9,4%	26,6%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	14,4%	8,6%	20,2%

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Восстановительная стоимость, руб.	Затраты на монтаж (от восстановительной стоимости)	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	154 941		154 941	48,0%	81 000
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .	00-001948	2 404 000	12,8%	2 711 712	48,0%	1 250 000
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	2 383 604		2 383 604	48,0%	1 239 000
4	Лифт пассажирский	01472	1 530 000	12,8%	1 725 840	48,0%	796 000
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	390 801		390 801	48,0%	203 000
6	Забор	00000002	52 745		52 745	48,0%	26 000
7	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	1 568 129		1 568 129	48,0%	815 000
8	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	2 404 000	12,8%	2 711 712	48,0%	1 250 000
9	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	1 560 000	12,8%	1 759 680	48,0%	811 000
10	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	1 560 000	12,8%	1 759 680	48,0%	811 000
11	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	1 793 400	12,8%	2 022 955	48,0%	933 000
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	1 793 400	12,8%	2 022 955	48,0%	933 000
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	1 754 200	12,8%	1 978 738	48,0%	912 000
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	1 793 400	12,8%	2 022 955	48,0%	933 000
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	1 754 200	12,8%	1 978 738	48,0%	912 000
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	1 793 400	12,8%	2 022 955	48,0%	933 000
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	1 793 400	12,8%	2 022 955	48,0%	933 000
18	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	1 530 000	12,8%	1 725 840	48,0%	796 000
19	Лифт пассажирский стр.5	1438	1 530 000	12,8%	1 725 840	48,0%	796 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

8.5.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен, прежде всего, методом прямого сравнения объектов-аналогов. Объект-аналог должен иметь тоже функциональное назначение, квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство. При этом в случае расхождения по какому-либо существенному ценообразующему фактору показателей объекта оценки и аналога в цену аналога вносится соответствующая корректировка.

Сравнительный подход отражает ту стоимость (цену), которую объект будет иметь на рынке в случае его реализации. Одна для отдельных объектов сложно определить рыночную стоимость путем сравнения с аналогами. Это связано, в первую очередь, с отсутствием на открытом рынке объектов, аналогичных оцениваемому, а во-вторых, при наличии объектов-аналогов возникает сложность корректировки разницы с технических особенностях и параметрах, что может привести к существенному искажению рыночной стоимости оцениваемого объекта. В связи с вышесказанным к отдельным объектам оценки сравнительный подход не применялся.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

8.5.3 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая электронное оборудование и мебель, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая производственные механизмы, оборудование и их комплектующие, широко представленные на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся.

9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

9.1 Согласование результатов оценки, полученных при использовании различных подходов, итоговая стоимость объектов оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов к оценке является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

V_3, V_c, V_d – стоимость, полученная затратным, сравнительным, доходным подходом соответственно;

d_3, d_c, d_d – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным, сравнительным, доходным подходом соответственно.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом

сравнения продаж (количественных корректировок). Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемым объектам на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке. Преимущества и недостатки подхода отражены в соответствующем разделе отчета по оценке.

Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью. Преимущества и недостатки подхода отражены в соответствующем разделе отчета по оценке.

Затратный подход. Затратный подход применялся оценщиком индикативно, поскольку применение сборников Ко-Инвест при расчете восстановительной стоимости может привести к искажению стоимости ввиду значительного временного интервала, а также сложностью расчета внешнего устаревания объектов недвижимости.

На основании анализа преимуществ и недостатков сравнительного и доходного подходов к оценке объекта, оценщик пришел к заключению, что результаты подходов в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости. Кроме того, принято во внимание несущественное расхождение результатов, полученных двумя этими подходами. Поэтому оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5). Преимущества и недостатки подхода отражены в соответствующем разделе отчета по оценке.

Для оценки рыночной стоимости прав на земельные участки применялся один подход – сравнительный, следовательно, для определения итоговой рыночной стоимости не требуется согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастр овый номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованна я рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнитель ный	Доходный	Затратн ый	Сравнит ельный	Доход ный			
1	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:00 05011:71 12	не применялся	7 905 000	7 487 000	-	0,5	0,5	7 696 000	1 282 667	6 413 333
2	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная	77:09:00 05011:71 13	не применялся	10 218 000	9 657 000	-	0,5	0,5	9 938 000	1 656 333	8 281 667
3	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10	77:09:00 05011:10 75	не применялся	8 494 000	8 028 000	-	0,5	0,5	8 261 000	1 376 833	6 884 167
4	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11	77:09:00 05011:10 78	не применялся	26 980 000	25 500 000	-	0,5	0,5	26 240 000	4 373 333	21 866 667
5	Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5	77:09:00 05011:10 57	не применялся	818 027 000	773 160 000	-	0,5	0,5	795 594 000	132 599 000	662 995 000
6	Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6	77:09:00 05011:10 65	не применялся	13 273 000	12 545 000	-	0,5	0,5	12 909 000	2 151 500	10 757 500
7	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8	77:09:00 05011:10 68	не применялся	9 516 000	8 994 000	-	0,5	0,5	9 255 000	1 542 500	7 712 500
8	Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9	77:09:00 05011:10 52	не применялся	11 978 000	11 321 000	-	0,5	0,5	11 650 000	1 941 667	9 708 333

9	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1/5	77:09:00 05011:24 35	не применялся	129 290 000	112 614 000	-	0,5	0,5	120 952 000	20 158 667	100 793 333
10	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 27 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 2/5	77:09:00 05011:24 36	не применялся	6 243 000	4 755 000	-	0,5	0,5	5 499 000	916 500	4 582 500
11	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 3, общая площадь 6 350,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 12	77:09:00 05011:24 32	не применялся	734 386 000	633 129 000	-	0,5	0,5	683 758 000	113 959 667	569 798 333
12	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 13,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 8	77:09:00 05011:23 63	не применялся	3 632 000	3 221 000	-	0,5	0,5	3 427 000	571 167	2 855 833
13	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 41,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 91/6	77:09:00 05011:23 61	не применялся	9 794 000	8 765 000	-	0,5	0,5	9 280 000	1 546 667	7 733 333
14	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь 37,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 1П	77:09:00 05011:23 66	не применялся	8 846 000	7 902 000	-	0,5	0,5	8 374 000	1 395 667	6 978 333
15	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 259 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 4П	77:09:00 05011:23 81	не применялся	23 570 000	19 795 000	-	0,5	0,5	21 683 000	3 613 833	18 069 167
16	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 0, общая площадь 222,7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 5П	77:09:00 05011:23 77	не применялся	20 803 000	17 206 000	-	0,5	0,5	19 005 000	3 167 500	15 837 500
17	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 114,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о.	77:09:00 05011:23 80	не применялся	27 105 000	22 675 000	-	0,5	0,5	24 890 000	4 148 333	20 741 667

	Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 64/6											
18	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 2, общая площадь 103,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1, пом. 41/б	77:09:00 05011:23 76	не применялся	25 016 000	20 728 000	-	0,5	0,5	22 872 000	3 812 000	19 060 000	
19	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 12 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:00 05011:4	не применялся	407 219 000	384 890 000	-	0,5	0,5	396 055 000	66 009 167	330 045 833	
20	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9), общая площадь 5 097 кв м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. 4-я Магистральная, вл. 5	77:09:00 05011:23	не применялся	192 169 000	181 632 000	-	0,5	0,5	186 901 000	31 150 167	155 750 833	
ИТОГО									2 384 239 000	397 373 168	1 986 865 832	

Движимое имущество, сооружения:

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Подъемные секционные ворота с электроприводом, управление - с кнопки, цвет серый, 3200*2500	00-003526	81 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	81 000	13 500	67 500
2	Лифт грузовой (Могилевлифтмаш	00-001948	1 250 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	1 250 000	208 333	1 041 667

	ГВ3005), г/п 3 200 кг, на 6 остановок скорость 0,5 м/сек .										
3	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 1	00-003091	1 239 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	1 239 000	206 500	1 032 500
4	Лифт пассажирский	01472	796 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	796 000	132 667	663 333
5	Ворота откатные с электроприводом, 5800x2400	00000001	203 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	203 000	33 833	169 167
6	Забор	00000002	26 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	26 000	4 333	21 667
7	Теплотрасса (участок от стр.1 до стр.9)	00000003	1 180 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	1 180 000	196 667	983 333
8	Автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре стр 5	00-003093	815 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	815 000	135 833	679 167
9	Лифт грузовой г/п 3200 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	120693	1 250 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	1 250 000	208 333	1 041 667
10	Лифт пассажирский г/п 350 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43542	811 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	811 000	135 167	675 833
11	Лифт пассажирский г/п 400 кг на 5 остановок, скорость 1,0 м/с	43543	811 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	811 000	135 167	675 833
12	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	89789	933 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	933 000	155 500	777 500
13	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	99786	933 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	933 000	155 500	777 500
14	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	109578	912 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	912 000	152 000	760 000
15	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	93582	933 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	933 000	155 500	777 500
16	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 5 остановок, скорость 0,5 м/сек.	103709	912 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	912 000	152 000	760 000
17	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	83945	933 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	933 000	155 500	777 500

18	Лифт грузовой г/п 2000 кг на 6 остановок, скорость 0,5 м/сек.	96706	933 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	933 000	155 500	777 500
19	Лифт пассажирский г/п 320 кг на 5 остановок, скорость 0,71 м/с	71841	796 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	796 000	132 667	663 333
20	Участок трубопроводов теплосети (рег. №А01-15992-0001).		1 238 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	1 238 000	206 333	1 031 667
21	Лифт пассажирский стр.5	1438	796 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	796 000	132 667	663 333
22	Система теплоснабжения и ХВС от с 11 к с 10	00-004498	618 000	не применялся	не применялся	1,0	-	-	618 000	103 000	515 000
ИТОГО									18 399 000	3 066 500	15 332 500

2

Итоговая стоимость объектов оценки: движимого и недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Инжтехсвязь» (ОГРН: 1027739100322, ИНН: 7713210910, юридический адрес: 123007, город Москва, 4-Я Магистральная ул., д. 5 стр. 1, эт/пом/ком 2/ХП/10), расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, составляет (без НДС):

2 002 198 332 (два миллиарда два миллиона сто девяносто восемь тысяч триста тридцать два) рубля 00 копеек

9.2. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, Заказчик предполагает использовать для определения цены имущества в соответствии с целями, предусмотренными ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002г. №127-ФЗ. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Генеральный директор
ЗАО «Фонд «Содействие», к.э.н.
оценщик

Оценщик



Н.В. Широков

И.С. Рязанцев

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Используемые методические материалы и литература

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- 1) Выписка из ЕГРН от 23.10.2024 №КУВИ-001/2024-259972047
- 2) Инвентаризационная опись основных средств №1 от 18.03.2022
- 3) Инвентаризационная опись основных средств №1 от 15.08.2019
- 4) Инвентаризационная опись прав аренды №3 от 15.08.2019
- 5) Техническая документация на объекты недвижимого имущества

Перечень используемых оценщиком методических материалов и литературы:

- 1) Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
- 2) Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.
- 3) Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022,
- 4) Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.
- 5) Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.
- 6) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.
- 7) Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022.
- 8) Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
- 9) Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- 10) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утверждены Решением Совета РОО от 07.11.2022 г. (протокол № 28-С).
- 11) Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденных решением Совета «СФСО» от 18.11.2022. Протокол № 472.
- 12) Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
- 13) Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / под ред. Асаула А.Н. – М.: АНО «ИПЭВ», 2011. – 288 с.
- 14) Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
- 15) Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
- 16) Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
- 17) Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.

- 18) Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
- 19) Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
- 20) Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Теория и практика оценки машин и оборудования. – М.: Феникс.2009. – 592 с.
- 21) Ковалев А.П. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М: Интерреклама, 2003. – 488 с.
- 22) Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 23) Синянский И.А. Типология зданий / И.А. Синянский, Н.И. Манешина. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Академия, 2014. – 288 с.
- 24) Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход / Лейфер Л.А., Нестерова Д.В. – Ниж. Новгород, 2023. – 585 с.
- 25) Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход / Лейфер Л.А., Нестерова Д.В. – Ниж. Новгород, 2024. – 256 с.
- 26) Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Руководитель проекта; Поляков Алексей Вячеславович партнер, директор по оценке ООО «АБН-Консалт» (режим доступа: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).
- 27) Федотова М.А. Оценка машин и оборудования: учебник / М.А. Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Альфа-М; ИНФРА-М, 2011. – 333с.
- 28) Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
- 29) Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
- 30) Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.
- 31) Иная нормативно-методическая и справочная литература.

11 Приложения к отчету об оценке

11.1. Документы оценщиков.

11.2 Фотографии объекта оценки.

11.3 Информация, используемая в расчетах, документы, предоставленные заказчиком.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ КВАЛИФИКАЦИОННОМ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОЛНАЧИНЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Наименование	Оценки
Общая оценка	72
Дисциплины по выбору	32
Итоговая комплексная работа	отлично
Итого:	72

Протокол (подпись) *Ширяев*
 Инициалы (подпись) *Ширяев*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Диплом является государственными документами
 и профессиональной квалификацией

Диплом действителен в течение 10 лет
 с момента выдачи

Регистрационный номер *635*

Свидетельство является государственными документами
 и профессиональной квалификацией

Регистрационный номер *961*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОЛНАЧИНЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Наименование	Курсовая	Оценки
Общая оценка	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговая комплексная работа	отлично	
Итого:	72	

Протокол (подпись) *Ширяев*
 Инициалы (подпись) *Ширяев*

Подпись (подпись) *Ширяев*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
 О ПОЛНАЧИНЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Наименование	Оценки
Общая оценка	72
Дисциплины по выбору	32
Итоговая комплексная работа	отлично
Итого:	72

Протокол (подпись) *Ширяев*
 Инициалы (подпись) *Ширяев*

Подпись (подпись) *Ширяев*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
 О ПОЛНАЧИНЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Регистрационный номер *1556*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ
 О ПОЛНАЧИНЕ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя (полностью) *Ширяев Николай Владимирович*
 в том, что он(а) *Академик* по направлению *Информационные информационные технологии*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Экспертная комиссия (подпись) *Ширяев*
 в том, что он(а) *Академик*
 по специальности *Информационные информационные технологии*
 в области *Информационные информационные технологии*
 в объеме *144 часов*

Подпись (подпись) *Ширяев*

Регистрационный номер *180000113801*

Директор и квалификация
 Имя (полностью) *Ширяев*
 Дата выдачи *05 июля 2015 года*

ИНГОССТРАХ


ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-521-132331/24

«21» августа 2024 г.

г. Орёл

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Широков Николай Владимирович Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 54 02 №471206 выдан Железнодорожным РОВД г. Орла 11.02.2003 г. Адрес регистрации: 302004 г. Орёл, ул. Курская 4-я, д.31, кв.140
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Орловской области 302002 г. Орёл, ул. Московская, д.29
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «28» августа 2024 г. по «27» августа 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей). 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей). 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 10 710,00 (десять тысяч семьсот десять рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» августа 2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	fonds@yandex.ru	allusers@orl.ingos.ru
телефонная связь:	8 (4862) 763-838	8 (4862) 54-23-58, 54-23-88

СТРАХОВАТЕЛЬ: Широков Николай Владимирович
От Страхователя: СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: Жердева Марина Васильевна
Директор филиала в Орловской области
Доверенность №1101874-51/24 от 15.01.2024 года

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-521-009353/24 от 24 января 2024 г.

г. Орёл, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие»**
ИНН: 5751032340
Россия, 302028, Орловская область, г. Орёл, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
E-mail: fonds@yandex.ru
Тел.: (4862) 76-38-88
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Орловской области
Россия, 302002, г. Орёл, ул. Московская, д.29
E-mail: Ekaterina.Kalinina@ingos.ru, allusers@orel.ingos.ru
Тел.: (4862)542358, 542388
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «12» февраля 2024 г. по «11» февраля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (сто миллионов рублей)**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **29 325,00 (двадцать девять тысяч триста двадцать пять рублей)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» февраля 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «12» февраля 2017 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред,

ИНГОССТРАХ

причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Согласно настоящему Договору к непреднамеренным ошибкам, упущениям Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении оценочной деятельности относятся: ошибки и упущения, допущенные в процессе оценки и приведшие к искажению результатов оценки; ошибки, допущенные при измерениях и расчетах; непреднамеренные нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; непреднамеренная утрата и повреждение документов, получаемых Страхователем от Третьих лиц (Выгодоприобретателей) в ходе проведения оценки объекта оценки; непреднамеренное разглашение конфиденциальной информации, полученной в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, когда возможность сообщения такой информации предусмотрена законодательством Российской Федерации.

9.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Фонд «Содействие»

От Страхователя:
Широков Николай Владимирович
 Генеральный директор
 Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Жердева Марина Васильевна
 Директор филиала в Свердловской области
 Доверенность №9802615-51/22 от 23.12.2022г.





www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Рязанцев Иван Сергеевич

ИНН 575208001748

включен в реестр СРО «СФСО»;
05.07.2022 г., регистрационный № 997

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «11» января 2024г.

Президент

М.А. Скатов

М.П.



0572

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС


**к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2623278859**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии со ст.435 Гражданского Кодекса РФ, путем акцепта Страхователем условий, изложенных в договоре и «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Место заключения договора страхования: г. Москва **Дата заключения договора «06» июня 2024 г.**

Страхователь:	Рязанцев Иван Сергеевич Г.Орел, ул.Циолковского, д.3, кв.93 Паспорт: сер 5403 № 595758 выдан: Заводским РОВД г.Орла
1. Срок страхования:	С 00 часов 00 минут «14» июня 2024 г. по 24 часа 00 минут «13» июня 2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «14» июня 2022г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия и порядок оплаты:	Согласно Договору страхования
7. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2623278859 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

От Страховщика:  /Е.Б. Ткачук /

М.П.  По доверенности РГ-Д-929/24 от 01.01.2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033520-2 « 20 » мая 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Рязанцеву Ивану Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2022 г. № 251

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » мая 20 25 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. - 64 - 13 № 672

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033643-1

« 26 » мая 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Рязанцеву Ивану Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » мая 2022 г. № 252

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » мая 20 25 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034205-3

« 23 » сентября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Рязанцеву Ивану Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » сентября 20 22 г. № 269

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » сентября 20 25 г.

АО «ОПШИС» - Москва, 2021 г. - бл. ТБ № 672



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 907046

Настоящий диплом выдан

Ивану Сергеевичу Рызанцеву

в том, что он(а) с *19 апреля 2019* по *20 мая 2019*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

«Специальности преподавательской»

по *«Математике в начальной школе»*

в образовательном учреждении (образовательной организации)

«Специальности» «Специальности»

Государственная аттестационная комиссия решением от *19 мая 2019*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Рызанцева*

Ивана Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *сферы*

«Специальности» «Специальности» (Специальности)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Директор (инспектор)

Город *Орск*

год *2019*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1055*



**ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗЦА**

Решение
Высшей аттестационной комиссии
Министерства образования и науки
Российской Федерации
о выдаче диплома

от 18 декабря 2009 г. № 0710/142

Серия ДКН № 098872 *

Г. МОСКВА

Решением
диссертационного совета
Орловского государственного технического
университета

от 20 июня 2009 г. № 13

Разанцеву Ивану Сергеевичу

ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ

КАНДИДАТА



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 151 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная



Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 192 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная



Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 162,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 10

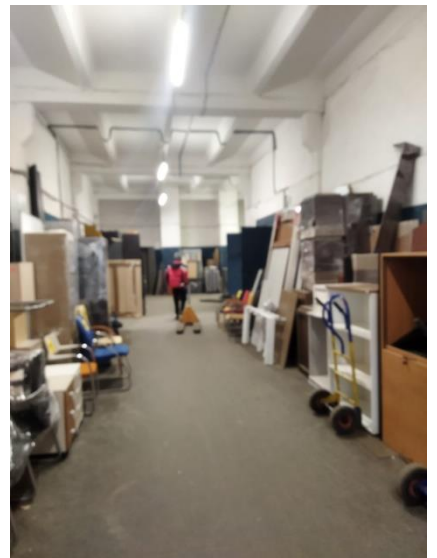
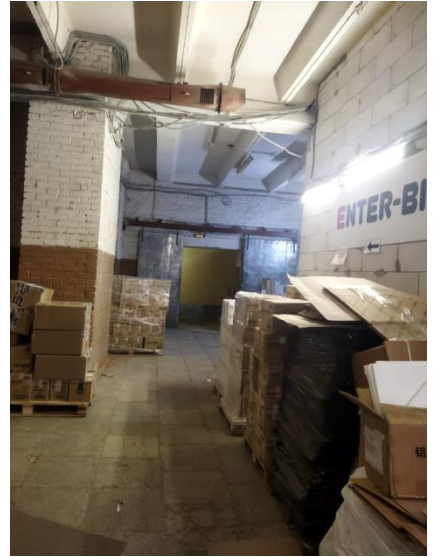


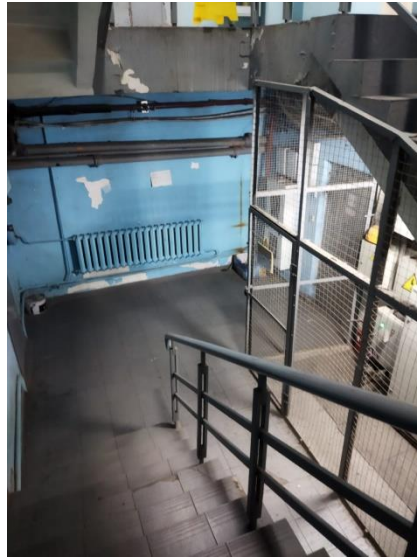
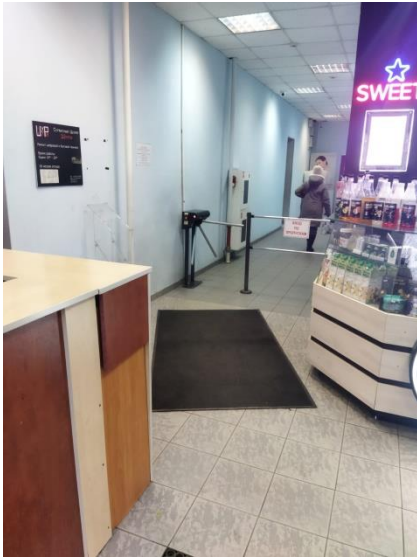
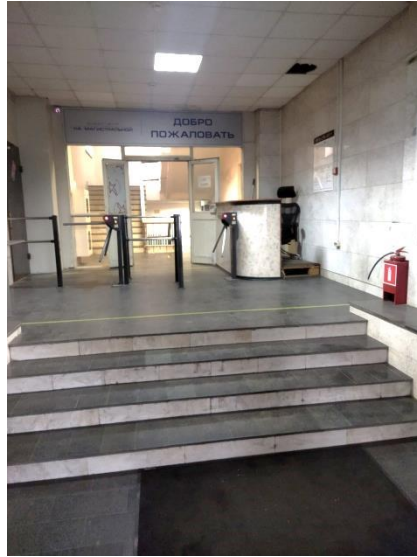
Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 514,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 11



Здание, назначение: нежилое, этажность: 5, в том числе подземных: 1, общая площадь 15 611,5 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 5







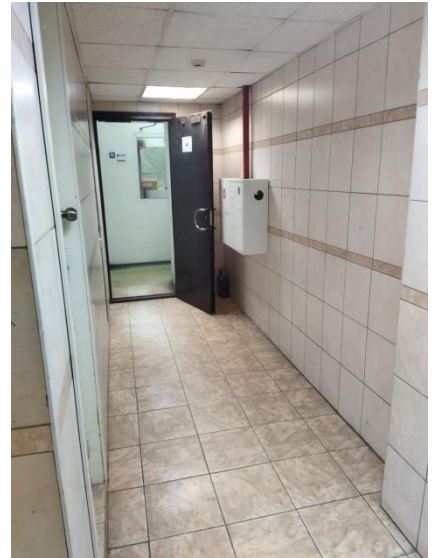
Здание, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь 253,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 6

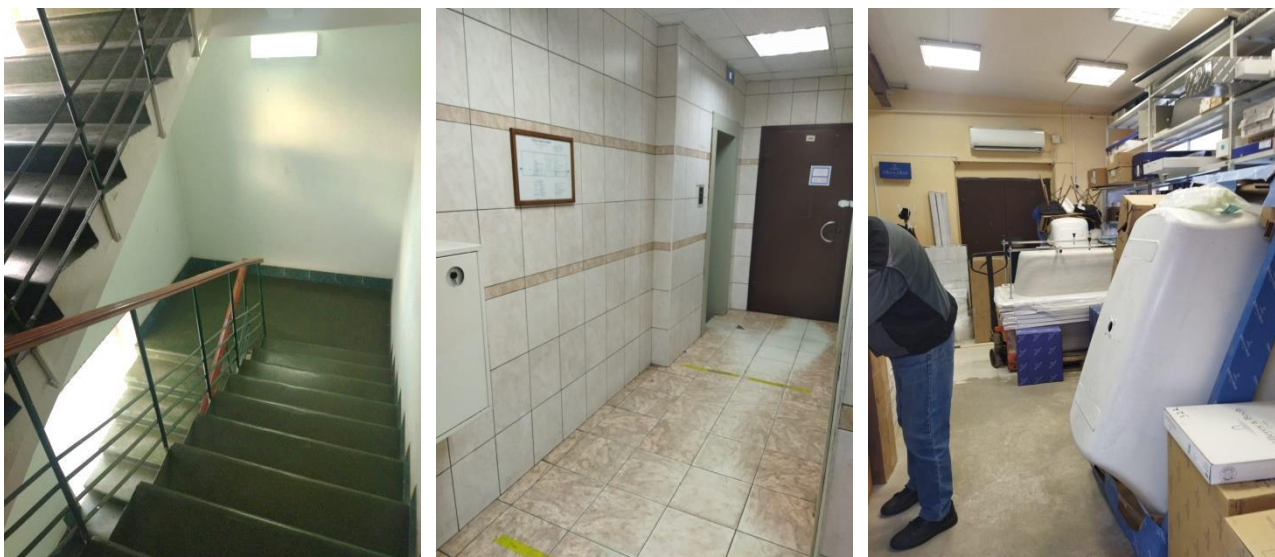


Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 181,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 8

Здание, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 228,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 9







Помещения в здании, назначение: нежилое, этаж: 5, общая площадь 816,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, м.о. Хорошевский, ул. 4-я Магистральная, д. 5, стр. 1



