

13. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

▪ Затратный подход. Не применялся.

▪ Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

▪ 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.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 54. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	8 071 000	0,50	6 137 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	7 104 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	5 920 000			

Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А	7 104 000	159 640	5 920 000	133 034

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;
- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
- установка бытовых электроплит вместо газовых;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки²⁹.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП

²⁹ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

«МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»³⁰, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Таблица 56. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Площадь обследуемого помещения м ²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
Здания с деревянными перекрытиями (руб. с учетом НДС)		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с учетом НДС)		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50
от 110 до 149	65 187,00	90 187,00
от 150 до 199	82 500,00	112 500,00
от 200 до 249	88 650,00	123 650,00
от 250 до 299	94 702,50	134 702,50

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 57. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений³¹

Проект перепланировки нежилого помещения			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	90	44,50	4 005,00
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ			
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.		руб. за объект с учетом НДС	
до 50 кв.м.		10 000,00	
от 51 до 100 кв.м.		10 000,00	
от 101 до 150 кв.м.		10 000,00	
свыше 151 кв.м.		10 000,00	
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене			
до 50 кв.м.		10 500,00	
от 51 до 100 кв.м.		10 500,00	
от 101 до 150 кв.м.		10 500,00	
свыше 151 кв.м.		10 500,00	

³⁰ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

³¹ <https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/>

Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	
до 50 кв.м.	17 000,00
от 51 до 100 кв.м.	29 000,00
от 101 до 150 кв.м.	42 000,00
свыше 151 кв.м.	индивидуально
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	
Реконструктивные работы по фасадам	23 000,00
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000,00
Устройство лестницы-крыльца	15 000,00
Благоустройство	14 000,00

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 58. Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	44,50	5,8	258,1
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					2 733

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>

Таблица 59. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	40 500,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	4 005,00
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	10 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	2 733,00
Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС	57 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 60. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	7 104 000
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	57 000
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	7 047 000

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А	Без учета перепланировки:			
	7 104 000	159 640	5 920 000	133 034
	С учетом перепланировки:			
	7 047 000	158 360	5 873 000	131 978

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. 33 на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 61. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют с учетом НДС:

от 6 695 000 до 7 459 000 рублей.

Оценщик

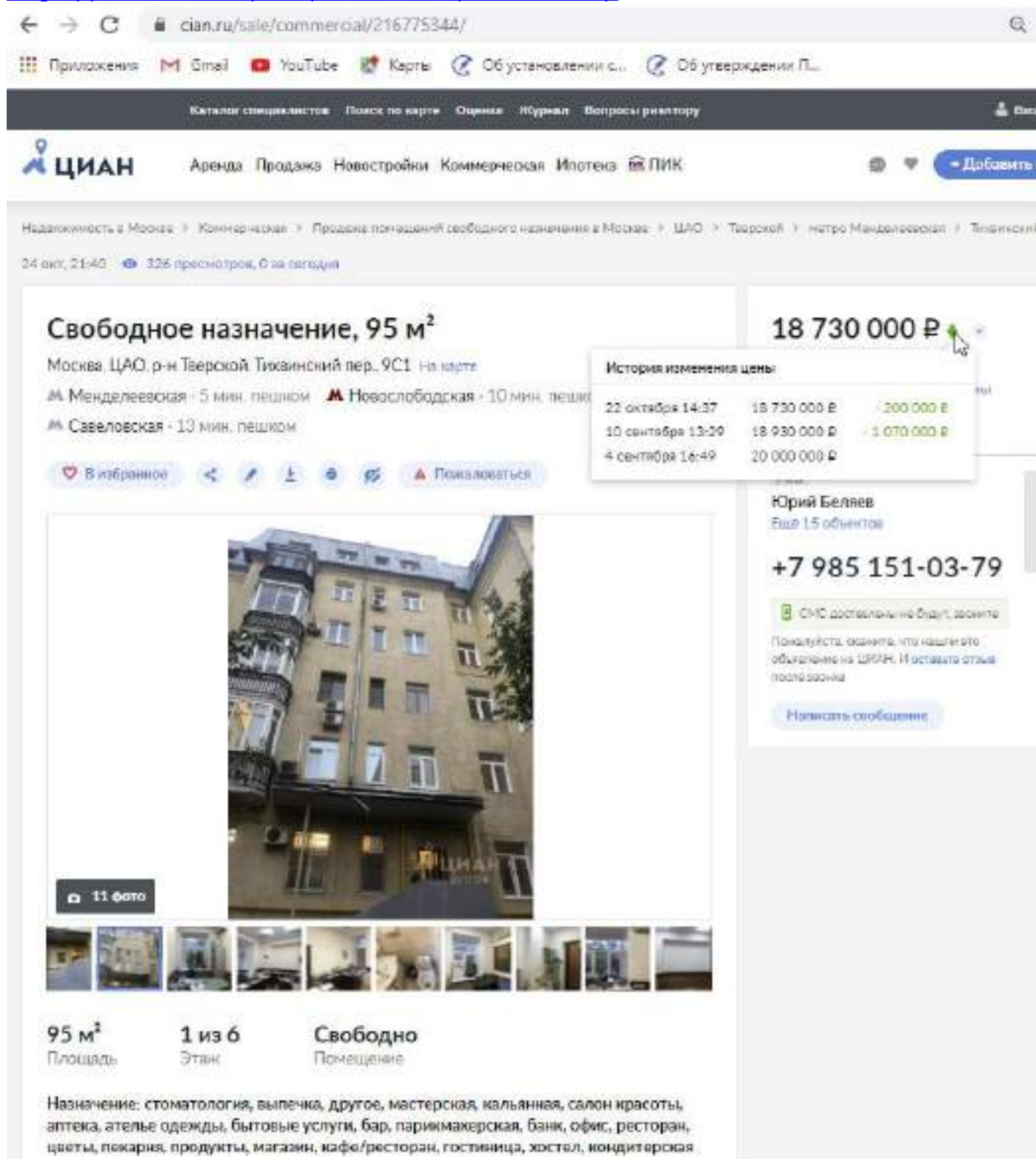
Петрова А.И.

14. Приложения

14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/216775344/>



The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The listing is for a commercial property with a free purpose, 95 m², located in Moscow, Central Administrative District, Tverskoy District, Tikhvinskaya Street, 9C1. The price is 18,730,000 RUB. The listing includes a main photo of the building and a gallery of 11 interior photos. The text describes the property as suitable for various purposes like a dental clinic, bakery, workshop, etc. The listing is by Yuriy Belyayev, who has 15 other objects for sale. A contact number is provided: +7 985 151-03-79. A price history pop-up shows the price was 20,000,000 RUB on September 4th, 18,930,000 RUB on September 10th, and 18,730,000 RUB on October 22nd.

Свободное назначение, 95 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской Тихвинский пер., 9С1. На карте

М Менделеевская · 5 мин. пешком М Новослободская · 10 мин. пешком
М Савеловская · 13 мин. пешком

18 730 000 ₽

История изменения цены:

Дата и время	Цена (₽)	Изменение (₽)
22 октября 14:37	18 730 000	-200 000
10 сентября 13:29	18 930 000	+1 070 000
4 сентября 16:49	20 000 000	

Юрий Белаяев
Еще 15 объектов

+7 985 151-03-79

СМС доставлены не будут, закройте

Пожалуйста, обратите внимание, что наш сайт объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

95 м²
Площадь

1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: стоматология, выпечка, другое, мастерская, кальянная, салон красоты, аптека, ателье одежды, бытовые услуги, бар, парикмахерская, банк, офис, ресторан, цветы, пекарня, продукты, магазин, кафе/ресторан, гостиница, хостел, кондитерская

[←](#)
[→](#)
[↺](#)



[cian.ru/sale/commercial/216775344/](#)

[Приложения](#)
[Gmail](#)
[YouTube](#)
[Карты](#)
[Об установлении с...](#)
[Об утверждении П...](#)

[Фотографии \(11\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)

Свободное назначение, 9

Предлагаем на продажу нежилое помещение находящееся на бельэтаже с отдельным входом площадью 90,4 кв. м в сталинском доме. Вокруг развитая инфраструктура - столовые, кафе, банки. Кирпичный дом, высокие потолки, парковка на 6 машиномест под собственным шлагбаумом, собственник - физлицо, документы готовы к сделке

18 730 000 Р  


197 158 Р за м²

PRO

Юрий Беляев

[Еще 15 объектов](#)

+7 985 151-03-79

 SMS доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сканните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

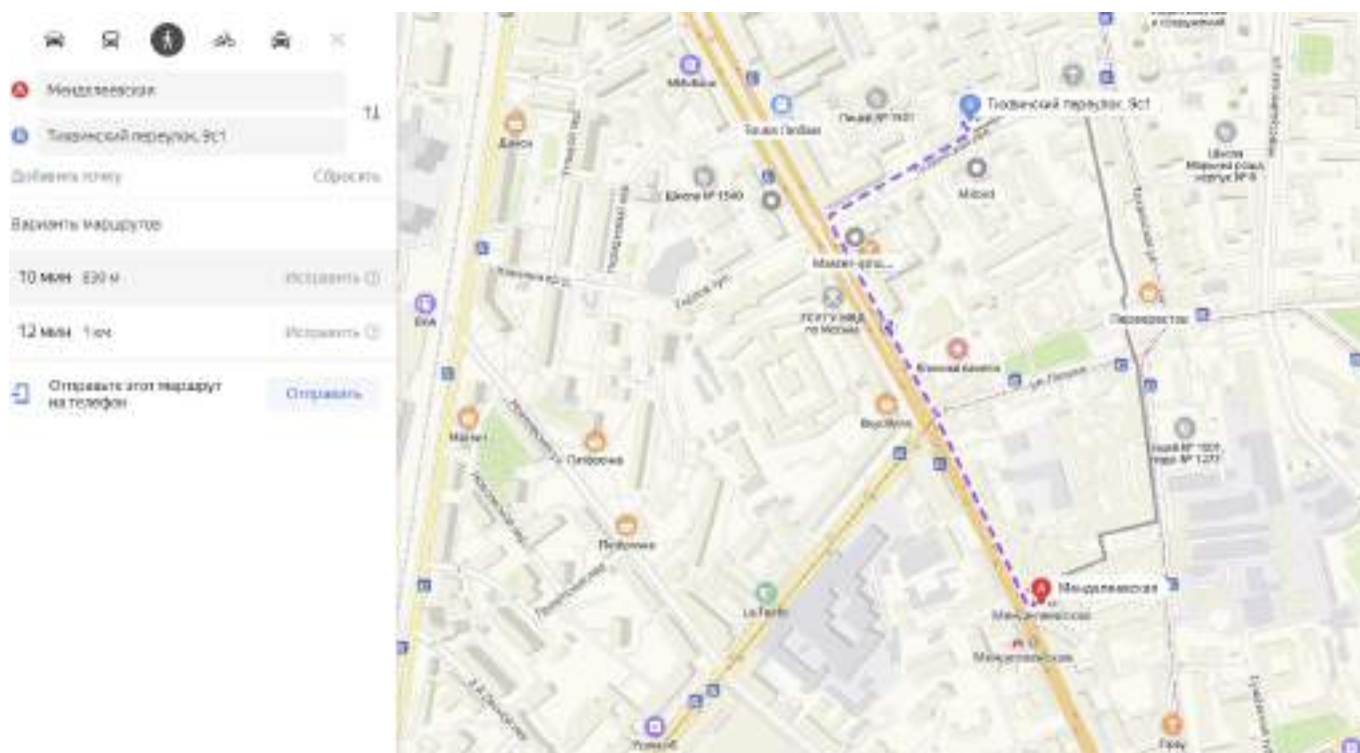
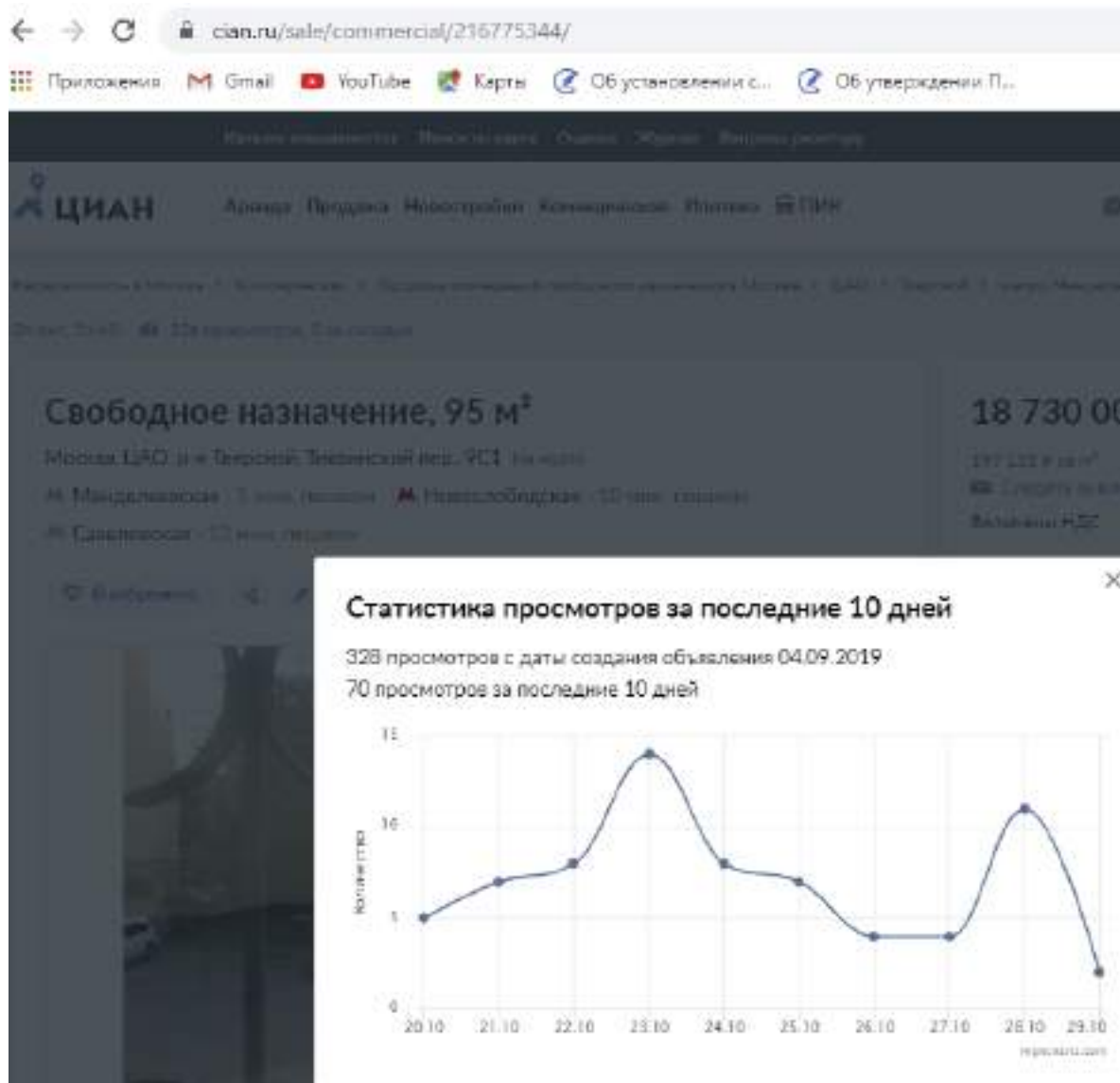
[Показать телефон](#)

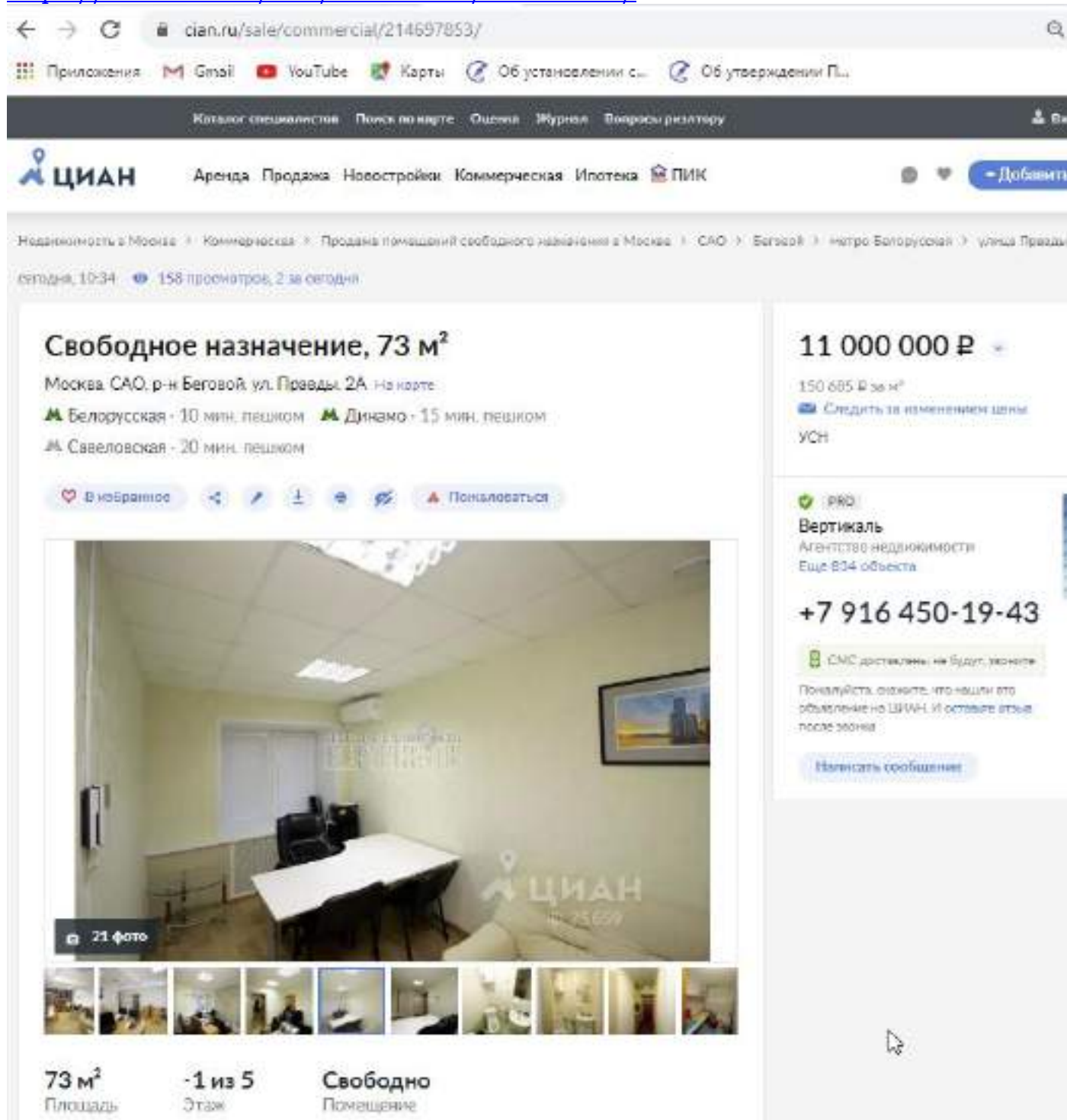
Условия сделки

Цена	18 730 000 Р
Ставка	197 158 Р за м²
Налог	НДС включен 3 121 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попозвониться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	150



Аналог 2.
<https://www.cian.ru/sale/commercial/214697853/>


The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Свободное назначение, 73 м²". The location is "Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А". The listing includes details about proximity to metro stations: "Белорусская - 10 мин. пешком", "Динамо - 15 мин. пешком", and "Савеловская - 20 мин. пешком". The price is listed as "11 000 000 Р". The listing is marked as "PRO" and "Вертикаль". The contact number is "+7 916 450-19-43". There are 21 photos shown in a gallery at the bottom. The listing is categorized as "73 м² Площадь", "-1 из 5 Этаж", and "Свободно Помещение".

Свободное назначение, 73 м²

Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А. На карте

Белорусская - 10 мин. пешком Динамо - 15 мин. пешком

Савеловская - 20 мин. пешком

11 000 000 Р

150 685 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Вертикаль

Агентство недвижимости

Еще 834 объекта

+7 916 450-19-43

СМС доставлены не будут, укажите

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

21 фото


73 м² Площадь

-1 из 5 Этаж

Свободно Помещение

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/214697853/ 🔍

Приложения Gmail YouTube Карты Об установлении С... Об утверждении П...



73 м²
Площадь

•1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Олеся. Продается помещение свободного назначения на первой линии, на цокольном этаже жилого кирпичного дома, вход через подъезд. Полноценные окна на улицу и во двор дома. Свободный вход. 3 кабинета (30+11+9) м2, кухня, санузел, кладовка. Электричество 12-15 кВт Высота потолка 2.8 м. Свободная продажа! Один собственник!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 450-19-43
Пожалуйста, сообщите, что нашло это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р
Ставка	150 685 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 2.8 м

Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А

11 000 000 Р

150 685 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

РЕО
Вертикаль
Агентство недвижимости
Еще 634 объекта

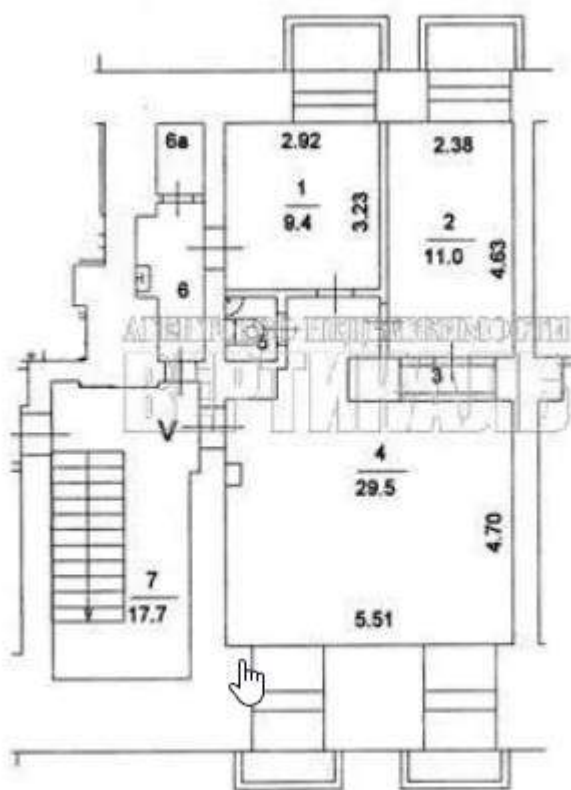
+7 916 450-19-43

[SMS доставлены на Ваш телефон](#)

Понравилось, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)





Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Правды, 2А

стр. 1

Помещение N V Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 19.03.2014

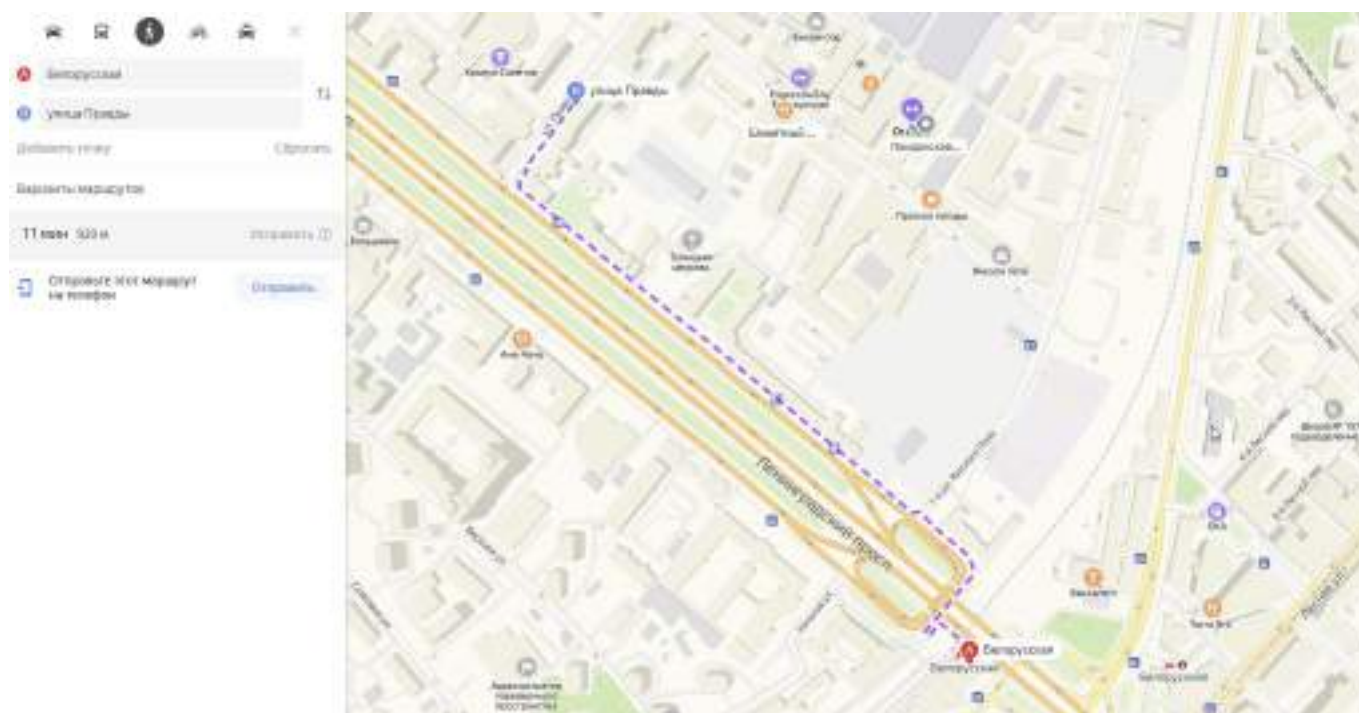
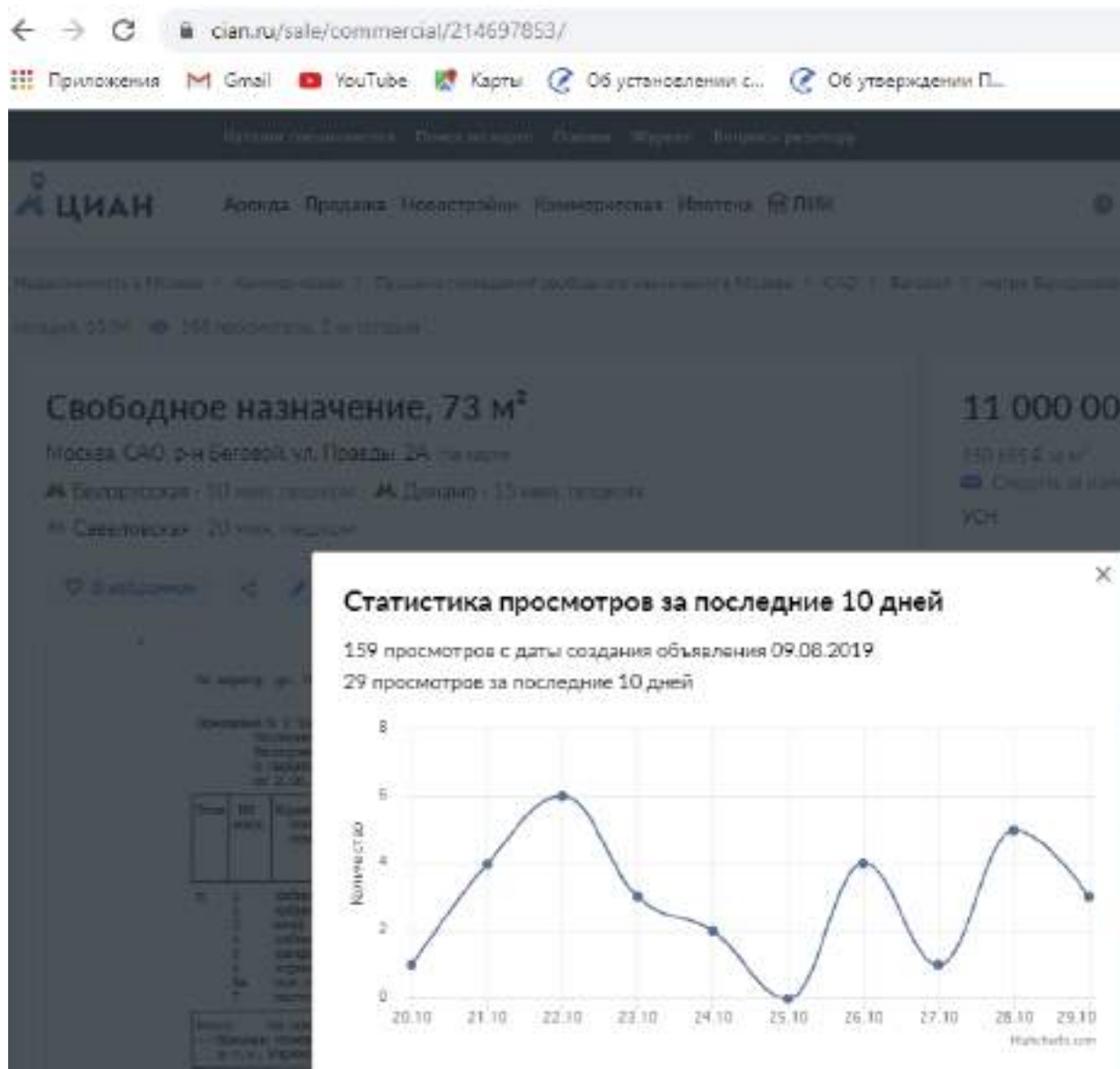
Распоряжение Мосжилинспекции

о перепланировке квартиры (помещения)

от 2.06.2007

N A050238-07

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			280
	2	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	3	шкаф встроенный	0,5	0,5		учрежд.			
	4	кабинет	29,5	29,5		учрежд.			
	5	санузел	1,1		1,1	учрежд.			
	6	коридор	3,1		3,1	учрежд.			
	6а	пом. подсобное	0,9		0,9	учрежд.			
	7	лестница	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			73,2	50,4	22,8				
--- Нежилые помещения всего			73,2	50,4	22,8				
в т.ч. Учрежденные			73,2	50,4	22,8				



Аналог 3.
<https://www.cian.ru/sale/commercial/210344903/>

← → ↻ [cian.ru/sale/commercial/210344903/](https://www.cian.ru/sale/commercial/210344903/)

Приложения Email YouTube Карты Об установлении с... Об утверждении П...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Белогов > метро Белорусская > улица Правды


10 окт, 14:45 125 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 98,4 м²


Москва, САО, р-н Белогов, ул. Правды, 7/9 На карте

М Белорусская - 10 мин. пешком М Савеловская - 12 мин. пешком
М Динамо - 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Показать



9 фото



98,4 м²
Площадь

-1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, фрукты, зал, продукты, офис, аптека, лонбард, другое, магазин, стоматология, сервис, шоурум, интернет магазин, мастерская, склад, свободное назначение, торговая площадь, услуги

17 000 000 Р

172 765 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

РБО
Релайт-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 15 объектов

+7 495 787-97-27
+7 917 537-31-46

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/210344903/ 🔍

Приложения Gmail YouTube Карты Об установлении с... Об утверждении П...

9 фото

17 000 000 Р +

172 765 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

98,4 м² -1 из 9 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, фрукты, зал, продукты, офис, аптека, ломбард, другое, магазин, стоматология, сервис, шоурум, интернет магазин, мастерская, склад, свободное назначение, торговая площадь, услуги

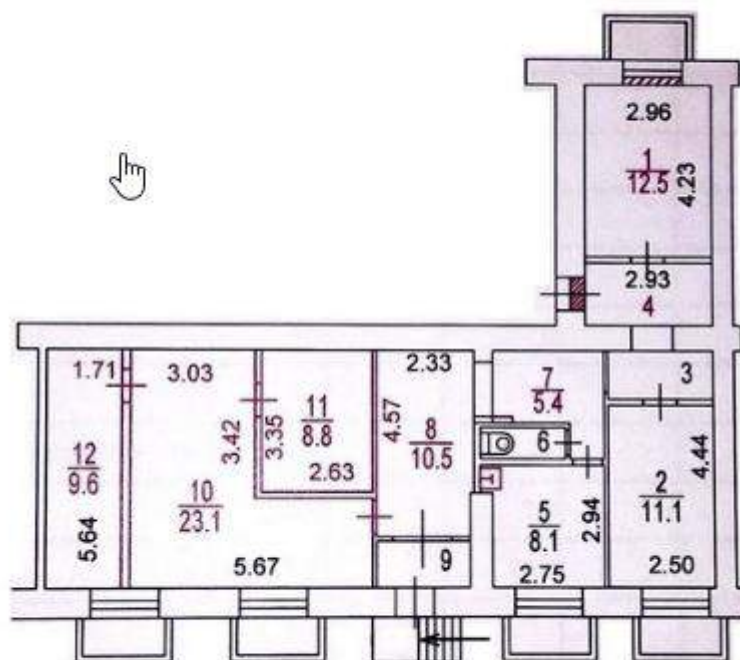
Продается помещение свободного назначения общей площадью 98,4 кв.м. по адресу: ул. Привы д. 7/9 в непосредственной близости от большого делового квартала, в 10 минут от метро Белорусская или Савеловская. Высокий цокольный этаж 9-ти этажного кирпичного жилого дома 1959 года постройки. Отдельный вход с улицы. Можно сделать вывеску у входа на фасаде. Сейчас в помещении располагается предприятие бытового обслуживания, возможно различное назначение. В помещении семь комнат, возможны различные варианты перепланировки с обустройством торгового зала до 50 кв.м. Высота потолков 2-6,5, перекрытия ж/б. 5 полноценных окон с рамами (их них 4 на улицу), возможно оборудование второго выхода во двор. В помещении имеется туалет, горячее и холодное водоснабжение, трехфазное электричество. Мощность 6,5 квт с возможностью увеличения. В доме в 2017 году был произведен капитальный ремонт с заменой стояков водоснабжения и отопления. Парковка во дворе дома, въезд через шлагбаум. В собственности по ДКП 1995 года.

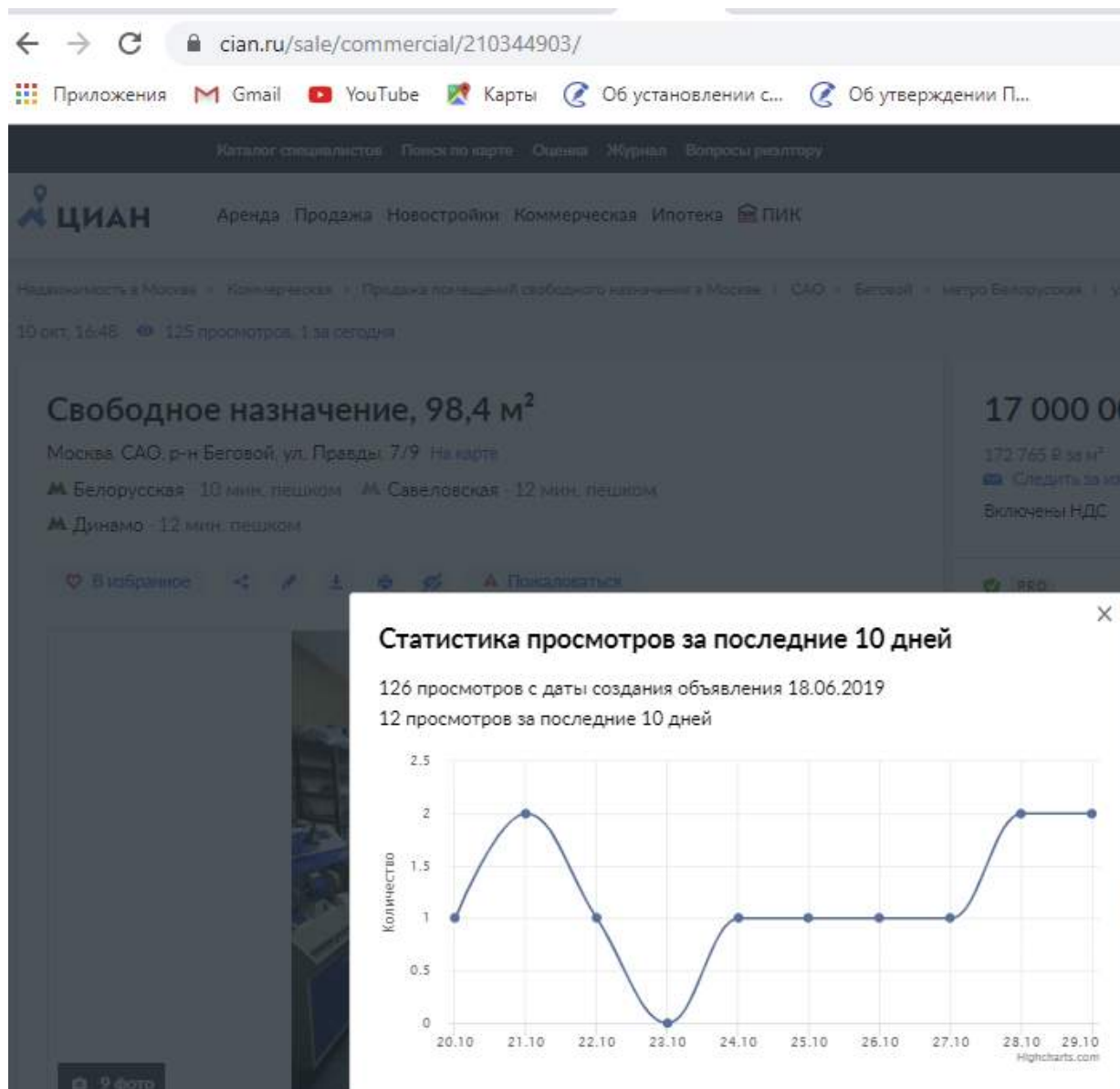
Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 787-97-27, +7 917 537-31-46
 Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Рейтинг-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 15 объектов

+7 495 787-97-27
+7 917 537-31-46
 Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)





14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://realty.yandex.ru/offer/7180217640256213504/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Yandex Real Estate website. The URL in the address bar is <https://realty.yandex.ru/offer/7180217640256213504/>. The page header includes the Yandex Real Estate logo, navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'ПИК', and 'ещё', and buttons for 'Мои объявления' and 'Добавить объявление'. The location path is: Москва и МО > Москва > Москва (Без Новой Москвы) > Северный административный округ > Беловый район > Аренда > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Динамо.

The main title of the listing is 'Помещение свободного назначения, 63 м²'. Below it, the address is 'Москва, Ленинградский проспект, 28'. The listing includes travel times to nearby metro stations: Динамо (16 мин.), Белорусская (18 мин.), Савёловская (24 мин.), and Новослободская (16 мин.).

Additional details include the date '10 июля (обновлено 30 октября)', the number of views 'Просмотры: 150', and the listing ID '№ 7180217640256213504'. The price is listed as '99 500 Р / мес.' with a link to 'Следить за ценой'. The cost per square meter is '1 579 Р за м²', and it is noted as 'Без комиссии'. The terms are 'УСН, долгосрочная аренда, прямая аренда'.

The contact information is '+7 (916) 828-65-66' and the agent is 'Pari Capital Realty Агентство'. A large photo of the building entrance is shown, along with a row of smaller thumbnail images at the bottom.

Описание

УСН Долгосрочная аренда

Без комиссии Прямая аренда

63 м² — общая площадь: 1 этаж из 8

Кондиционер Вход отдельный

Пожарная сигнализация Вентиляция

Назначение: салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, офис, другое, аптека, продукты магазин, стоматология, фотостудия, зpa салон, косметология, массажный салон, салон, свободное назначение, торговля, услуги.

Объектом занимается Владимир, Жилой дом, Площадь 63 м².

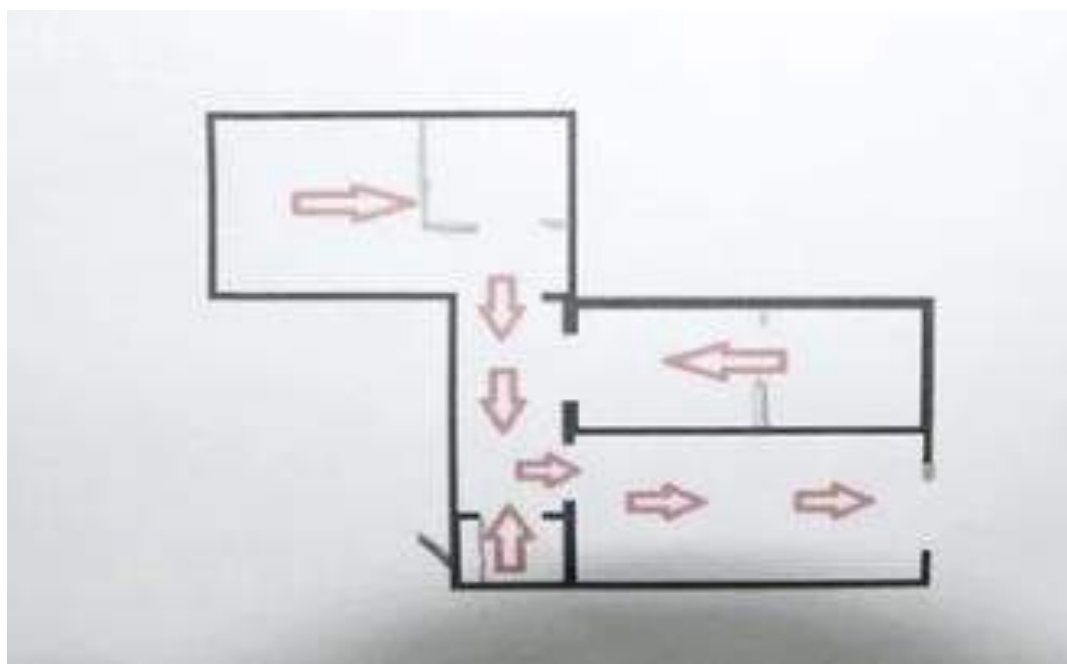
Метро:Белорусская, ул. Ленинградский пр-т, 28.

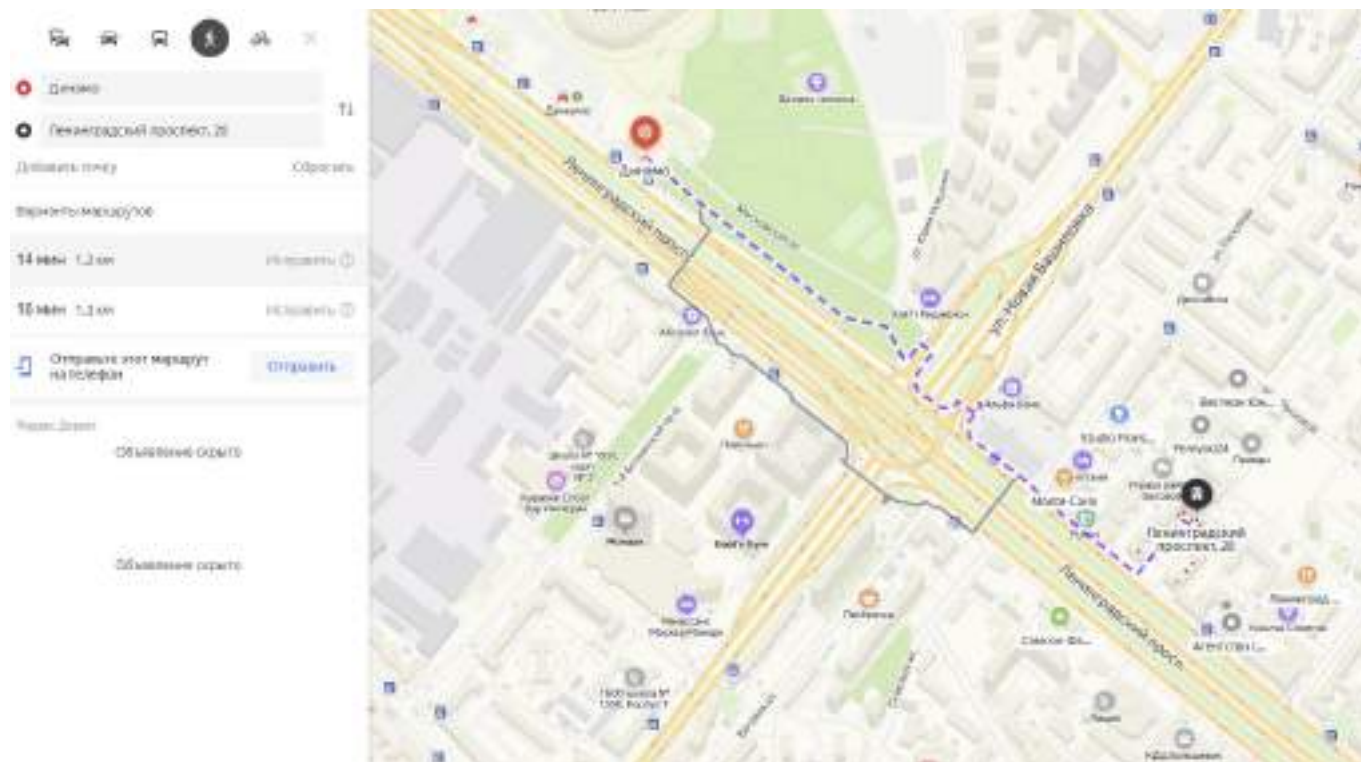
Помещения свободного назначения, под магазин/услуги, три кабинета, рабочее состояние, высота потолка 3,2м, отдельный вход с улицы, первая линия, проходное место. Без комиссии.

📞 +7 (916) 828-65-66



Pan Capital Realty
Агентство





Аналог 2.<https://realty.yandex.ru/offer/4799064577059678042/>

Яндекс Недвижимость

Мои объявления

Добавить объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК ещё

Агентствам Профилю

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Северный административный округ > Беговой район > Аренда > Коммерческая недвижимость > Офис > Ст. метро Беговая

Офис, 100 м²

Москва, Беговая улица, 4

Беговая, 11 мин. Динамо, 9 мин. ЦСКА, 14 мин.

22 сентября 2017 г. (обновлено 19 июля) Просмотры: 238 № 4799064577059678042

190 000 Р / мес.

Следить за ценой

1 900 Р за м²

КУ включены, долгосрочная аренда

+7 (916) 875-22-81, +7 (495) 787-00-52

Виктор Михайлов
Агентство «ДомЭльс»

Описание

КУ включены

Долгосрочная аренда

100 м² — общая площадь

1 этаж из 9

Мебели нет

Москва г. Северный административный округ, Беговая улица 4, м. Беговая, сдается Офис, общ. пл. 100 кв.м., 1/9 этаж. Сдаем в аренду шикарный офис в пешей доступности от метро, отдельный вход со двора, кабинетно-коридорная планировка, кухня, высота потолков 4,8м, охранная сигнализация, бесплатная парковка за шлагбаумом, три телефонные линии, кондиционеры, дом добротный сталинский, в помещении есть мебель - отличного состояния, красивая, при необходимости можно что то вывести, показ оперативно звоните



+7 (916) 875-22-81,
+7 (495) 787-08-52



Виктор Михайлов
Агентство «ДомЗлы»

🏠 🚗 🚶 🚲 🚲

Беговая

Беговая ул., д. 4

Добавить точку

Варианты маршрутов

5 мин. 670 м

Отправить этот маршрут на телефон

Поправить



Аналог 3.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/212164006/>

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/212164006/

Приложения Gmail YouTube Карты Об установлении с... Об утверждении П...

Найти специалиста Поиск по карте Отзывы Журнал Вопросы району

ЦИАН Аренда Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Тверской > метро Маяковская > 1-я Тверская-Ямская улица


вчера, 15:33 45 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 56 м²







Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 18 На карте

Маяковская – 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить в избранное Подать заявку



5 фото

56 м² Площадь

1 из 6 Этаж

Свободно Помещение

Наталья. Предлагается помещение под тихий офис в шаговой доступности от метро Маяковская. Дом находится на первой линии 1-ой Тверской-Ямской улицы, вход с улицы Чапаева. Выполнен хороший ремонт. Прямой долгосрочный договор аренды от собственника. Оперативный показ. 1340.

140 000 ₽/мес.

30 000 ₽ за м² в год.

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы

ПРО

СПЕЦМАРКЕТ ЭЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 28 объектов

+7 916 851-04-61

СМС доставлены на бдт, закройте

Покупайте, смотрите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

20 000–2 200 m² yr⁻¹ g.c.a.

 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы.

PRO

СПЕЦМАРКЕТ ЭЛИТ

АВТЕТСКО ПЕЧАТСТВО

На рынке с 2012 года

Еще 28 объектов

+7 916 851-04-61

► OMC INTERNATIONAL INC. SUEZ, FRANCE

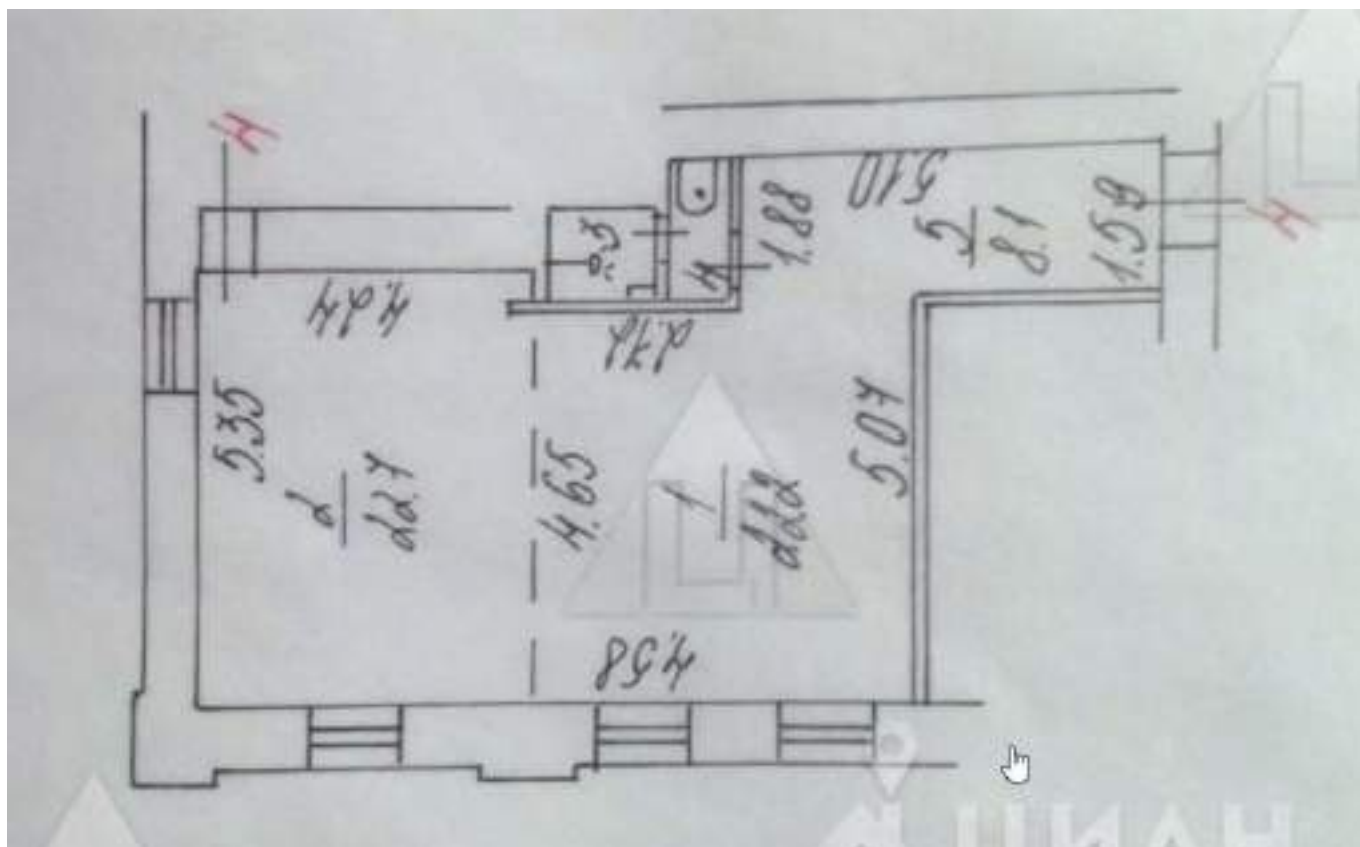
Пожалуйста, скажите, что нешло это
объявление на ЦИАН? И оставить отзыв
очень важно

Условия сделки

Цена	140 000 Р/мес.
Ставка	30 000 Р за м²/год.
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	140 000 Р
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Пожизн. Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	-
Классификация объекта	-

Уточнить условия

Δ [Παραπομπές](#)



→ cian.ru/rmt/commercial/212164006/

Приложения Gmail YouTube Карты Об установлении с... Об утверждении П...

ЦИАН

Кредиты Подарки Новостройки Коммерция Недвижимость ПИНС

Офис, 56 м²

Москва (АО) р-н Тимирязевский 5-я Тимирязевская Яскава ул, 12 (12-й этаж)

М. Мясницкая, 3 мин. пешком

140 000 руб./мес

2000 кв. м в здании

Средняя цена за кв. м

Без комиссии/агентства

Статистика просмотров

Новостройки

45 просмотров с даты создания объявления 09.07.2019

11 просмотров за последние 10 дней

Статистика просмотров за последние 10 дней

45 просмотров с даты создания объявления 09.07.2019

11 просмотров за последние 10 дней

