

## 14. 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.

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил сравнительный и доходный подходы, а также затратный подход в части улучшений.

**Таблица 58. Результаты оценки**

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038	19 971 000	20 850 000	не применялся
Удельный вес подхода	0,5	0,5	0,0
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта округленно, руб.	20 411 000		
Справочно: рыночная стоимость без НДС, руб.	17 009 000		

**Таблица 59. Результаты оценки**

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС за 1 кв. м
Отдельно стоящее нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1, общей площадью 189,9 кв.м, кадастровый номер: 77:03:0003012:1038	20 411 000	107 483	17 009 000	89 568

### **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 62. 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	<b>Низкая</b> (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	<b>Средняя</b> (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	<b>Высокая</b> (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$i = i_{1,2} * k_3$ , 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 18 370 000 до 22 452 000 рублей.**

Оценщик

Петрова А.И.

## **15. Приложения**

1. Копии использованных материалов;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копии документов Оценщика.

## 15.1. Аналоги по продаже

### Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/215646013/>

← → ↺

🔒 cian.ru/sale/commercial/215646013/

28 янв, 14:47

👁 108 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 1 146,9 м<sup>2</sup>

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 7 [На карте](#)

🚶 Семеновская · 10 мин. пешком

🚶 Электrozаводская · 19 мин. пешком

🚶 Рубцовская откроется в 2020 · 30 мин. пешком

❤ В избранное

🔗

✍

📄

📱

⚡

⚠ Пожаловаться

7 фото

1 146,9 м<sup>2</sup>

2 этажа

Площадь

Этажность

Продажа в собственность: Здание 1146,9 кв.м. в 5 мин. ходьбы от метро Семеновская. Здание кирпичное, после капитального ремонта, переменной этажности, высота потолков 3-5 метров. Земельный участок 26 соток, долгосрочная аренда. Все городские коммуникации подключены, в наличии договора с Поставщиками. Мощность Э/энергии 50кВт, возможно увеличение. Отделка офисная, используется как офис и складские помещения.

150 000 000 ₽

130 788 ₽ за м<sup>2</sup>

✉ Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Лариса Тазуева

Еще 1 объект

+7 985 640-22-19

📄 СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

АКУЛА

Ком

нед

в Р

aku

Сай

о пр

ком

нед

стре

Торг

Оф

Яндекс Директ

ЕЦ Beetleloft

Новый бизнес-Планировки от сдачи 2021г.

+7 (495) 126-31

Застройщик Coldy Group.

Здание расположено по адресам ул. Кирпичная, д.7 и 7с3.

- 113 -

← → ↻ cian.ru/sale/commercial/215646013/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1

### Условия сделки

Цена	150 000 000 ₽
Ставка	130 788 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 25 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

### О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 146,9 м²

**150 000 000 ₽**

130 788 ₽ за м²

PRO  
**Лариса Тазуева**  
Еще 1 объект

**+7 985 640-22-19**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Здание, 1 146,9 м²

Москва, ЗАО р-н Семёновская г-ва, Кирпичная ул, 7 №1000

М Семёновская 10 мин. пешком М Электродедовская 10 мин. пешком  
М Рязанский проспект 20 мин. пешком

150 000 000 ₽

130 788 ₽ за м²

PRO  
**Лариса Тазуева**  
Еще 1 объект

**+7 985 640-22-19**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

109 просмотров с даты создания объявления 21.08.2019

7 просмотров за последние 10 дней

Все

Семёновская

Кирпичная улица, 7

Добавить точку Сбросить

**9 мин 760 м** [Исправить](#)



## Аналог №2

[https://move.ru/objects/moskva\\_ulica\\_selskohozyaystvennaya\\_d\\_7s2\\_6822291939/](https://move.ru/objects/moskva_ulica_selskohozyaystvennaya_d_7s2_6822291939/)

→ move.ru/objects/moskva\_ulica\_selskohozyaystvennaya\_d\_7s2\_6822291939/

## Продаем отдельно стоящее здание, 1364 м², Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2

130 000 000 ₽ цена за м² 95 308 ₽

руб дол евро btc

г. Москва Ростокино ул. Сельскохозяйственная 7с2

ВДНХ 23 мин.

Добавить в избранное

8 мая 2019 493 (+3 за сегодня) Обновлено 7 февраля

Пожаловаться Заметка Печать PDF



## ОСЗ в продажу

Цена:	130 000 000 ₽	Общая площадь:	1364 м²
Цена за м²:	95 308 ₽	Дата публикации:	8 мая 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 февраля
Тип объекта:	осз	ID:	682-229-193-9
Тип объявления:	вторичка		

## Описание

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание общей площадью 1364 м², расположенное по адресу: ул. Сельскохозяйственная, д. 7с2. Этажность: подвал и два этажа. Кабинетная планировка. Рабочее состояние. Высота потолка - 3,5 м. Водоснабжение: горячее и холодное. Здание оборудовано пожарной сигнализацией, оптико-волоконной линией. Электрическая мощность 80 кВт. Земельный участок 1584 м². в долгосрочной аренде до 2053 года. На территории имеются хозяйственные постройки.

**Максим**  
Риелтор  
391 объявление  
сейчас на сайте  
3 года 145 дней на сайте

**+7 (968) 610-88-42**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвигайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **ОСТАЛЬНЫМИ ПРАВИЛАМИ**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

[Отправить заявку](#)



**ЖК "Резиденция Композиторов"**

Street retail, офисы. Охрана, паркинг и витринное остекление. Потолки от 4 м. 4 минуты до Садового кольца

[+7 \(495\) 127-85-...](#)

[Все спецпредложения](#)

**RG**  
5 МИНУТ  
ДО ЦЕНТРА  
**ЖК ПЕТРОВСКИЙ ПАРК**

Все

Улица Сергея Эйзенштейна

Сельскохозяйственная улица, 7с2

Добавить точку Сбросить

11 мин 940 м [Исправить](#)

14 мин 1,2 км [Исправить](#)

## Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224307280/>

← → ↺

🔒

cian.ru/sale/commercial/224307280/

сегодня, 15:01 👁 23 просмотра, 4 за сегодня

Здание, 741,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 80С1 На карте

📍

Бауманская · 3 мин. на транспорте

❤ В избранное

🔗

📄

📷

📞

⚠ Пожаловаться

4 фото

741,1 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Лот: 67428. Продажа особняка в ЦАО. Первая линия. Общая площадь - 741 кв.м. Высота потолка - 2,75 метра. Электрическая мощность - 60 кВт. Смешанная планировка с отделкой. Наземный паркинг на 5 м/м. Земельный участок под зданием 259 кв. метров находится в долгосрочной аренде до 2023г. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

89 000 000 ₽

120 092 ₽ за м²

✓ PRO

Point Estate Commerce

Агентство недвижимости

Еще 216 объектов

+7 916 810-11-31

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

19,9 га под ж

Площадка пк

кв. м жилья в

города. Прог

+7 (985) 506-

Документация по продаже на сайте ООО «capital.ru»

Ст

те

эк

В

с

Въ

ра

во

Пр

за

Яндекс Директ

← → ↺

🔒

cian.ru/sale/commercial/224307280/

Фотографии (4)

Описание

На карте

Контактное лицо

Здани

Условия сделки

Цена

89 000 000 ₽

Ставка

120 092 ₽ за м²

Налог

УСН

Тип сделки

Свободная продажа

Уточнить условия

⚠ Пожаловаться

О здании

Состояние

Типовой ремонт

Общая площадь

741,1 м²

Вход

Отдельный с улицы

89 000 000 ₽

120 092 ₽ за м²

✓ PRO

Point Estate Commerce

Агентство недвижимости

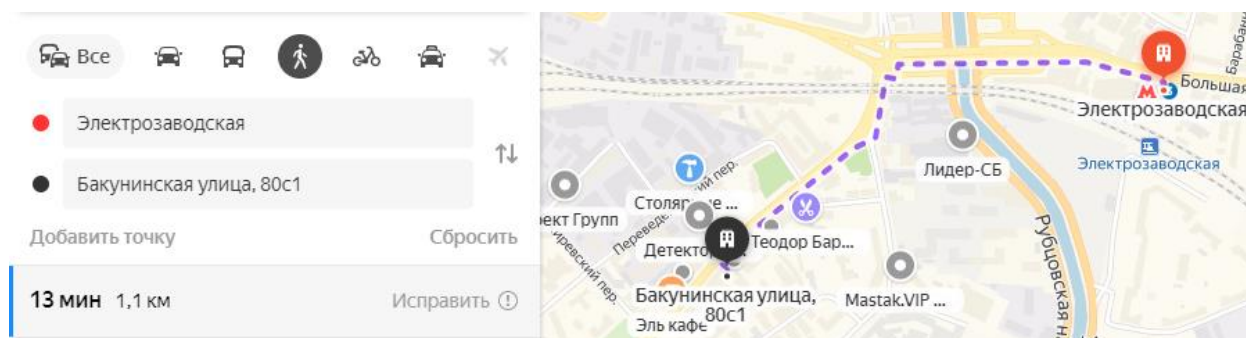
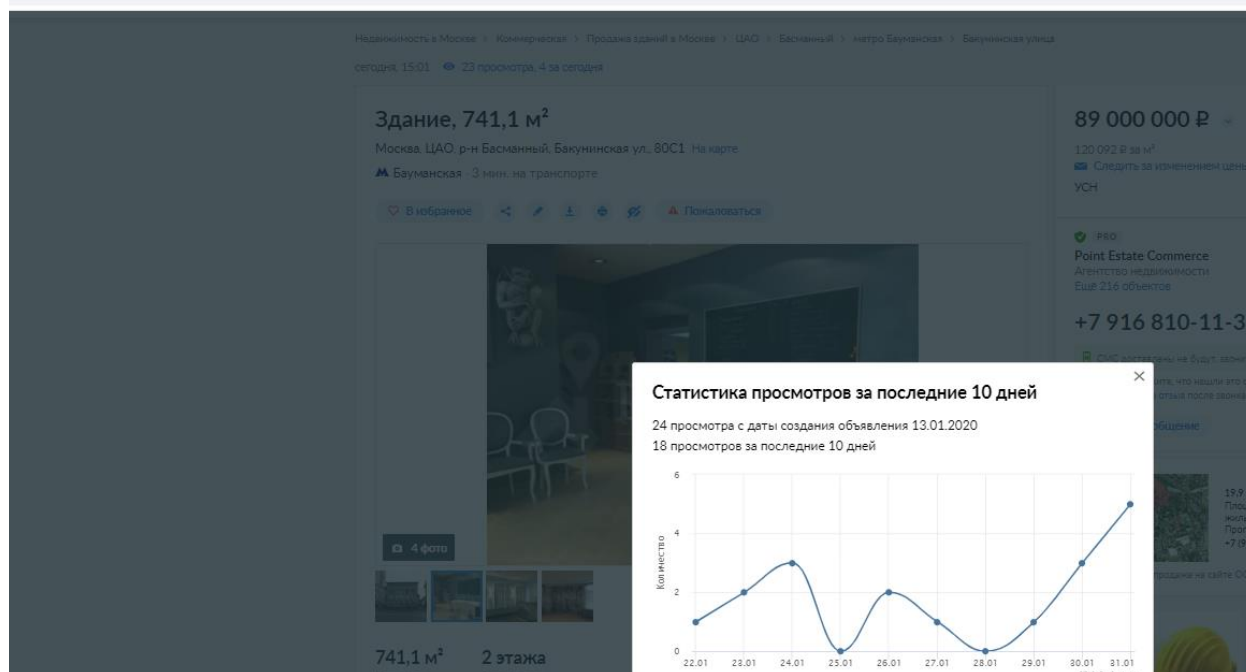
Еще 216 объектов

+7 916 810-11-31

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

[cian.ru/sale/commercial/224307280/](https://cian.ru/sale/commercial/224307280/)




## 15.2. Аналоги по аренде

### Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/218948934/>

← → ↺

🔒

cian.ru/rent/commercial/218948934/

вчера, 12:50

117 просмотров, 2 за сегодня

Здание, 352 м²

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Госпитальная пл., 2с12 [На карте](#)

🚶

Электровзаводская - 3 мин. на транспорте

❤ В избранное

🔗

📄

📷

📞

⚠ Пожаловаться

500 000 ₽/мес.

История изменения цены

24 ноября 2019	500 000 ₽	+ 2 000 ₽
8 октября 2019	498 000 ₽	- 102 000 ₽
3 октября 2019	600 000 ₽	

На рынке с 1997 года

Еще 5 объектов

+7 916 660-22-84

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать сообщение

19 фото

352 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Сдается двухэтажное здание, общей площадью 352 м2. Уникальное расположение в 300 метрах от строящегося метро Лефортово (открытие станции метро в 2020 году), способствует размещению практически любого вида бизнеса. Есть собственная парковочная зона. Отдельная зона погрузки/разгрузки. Так же имеется возможность создания отдельного въезда на территорию. Открыта запись на просмотры. Оперативные показы. Бонус агенту. Лот 62654-9.

🚗 Все

🚗

🚗

🚶

🚴

🚗

✈

● Бауманская

● Госпитальная площадь, 2с12

Добавить точку

Сбросить

22 мин 1,8 км

Исправить

Бауманская

Госпитальная площадь, 2с12

Бауманская

Госпитальная площадь, 2с12

- 118 -