

офис по адресу: Гончарова ул., 17АК1

ФОТО

Видео

Карты

История



4/5



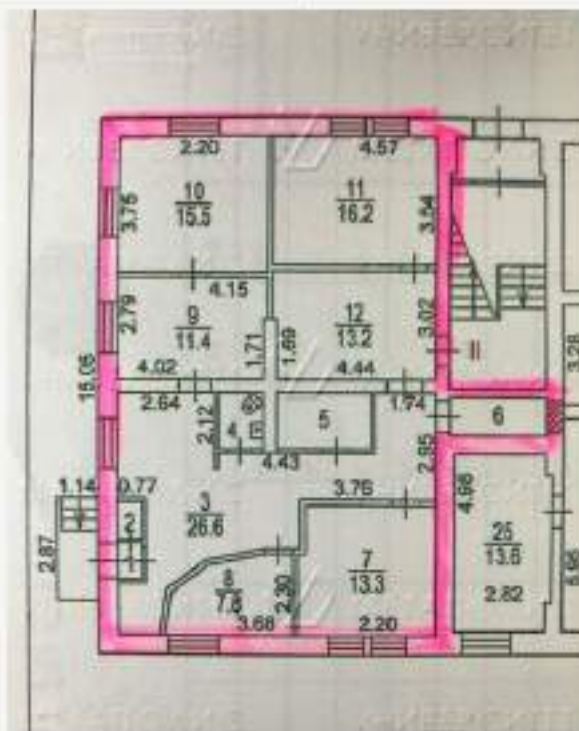
офис по адресу: Гончарова ул., 17АК1

ФОТО

Видео

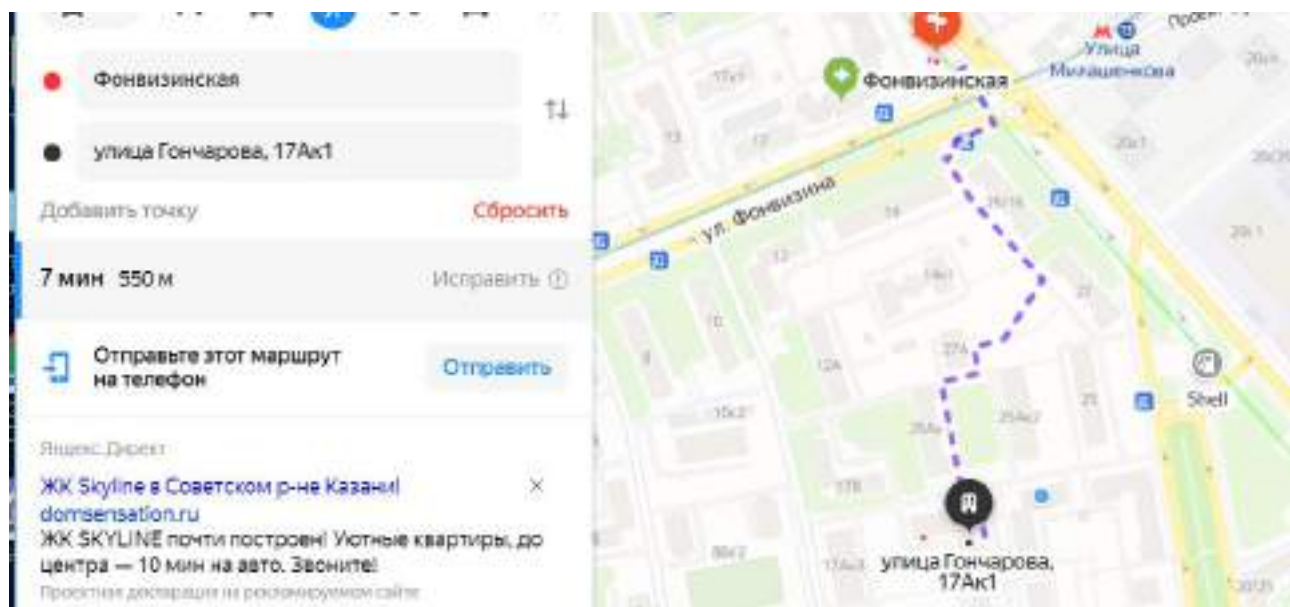
Карта

История



5/5





Аналог 3.

<https://realty.yandex.ru/offer/4937953890416315137/>

Помещение свободного назначения • СТ, внутри БДН

Помещение свободного назначения, 220 м²

Москва, Звездный бульвар, 1 ВДНХ, 11 мин. Алексеевская, 15 мин. Рижская, 13 мин.

21 сентября 2018 г. (обновлено 21 мая 2019 г.)

Просмотры: 791

№ 4937953890416315137

Добавить в избранное

**22 000 000 Р**

[Следить за ценой](#)

100 000 Р за м²

+7 (965) 218-15-27

Ольга
МОНТАЖИ

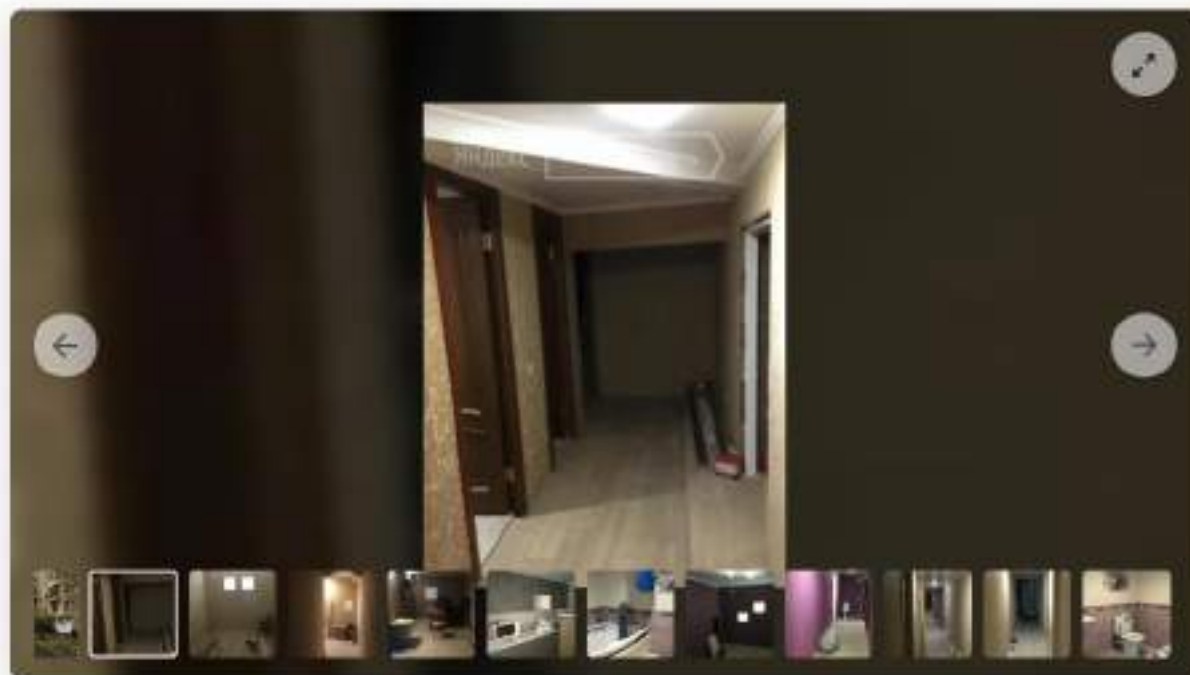


Москва, Звездный бульвар, 1 ВДНХ, 11 мин. Алексеевская, 15 мин. Рижская, 13 мин.

21 сентября 2018 г. (обновлено 21 мая 2019 г.)

Просмотры: 791

№ 4937953890416315137



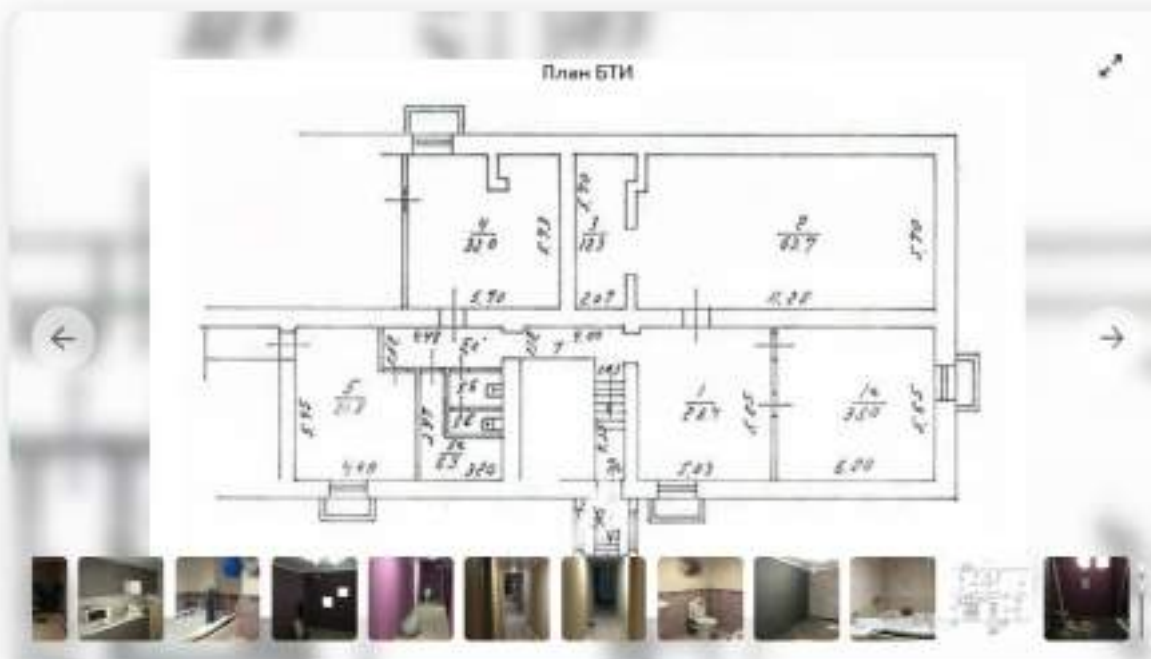
Помещение свободного назначения, 220 м²

Москва, Звёздный бульвар, 1 ВДНХ, 11 мин. Алексеевская, 15 мин. Рижская, 13 мин.

21 сентября 2018 г. (обновлено 21 мая 2019 г.)

Просмотры: 791

№ 4937953890416315137



Рекомендуемое назначение: салон красоты, продуктовый магазин, турагентство, медицинский центр.

220 м² — общая площадь

1 этаж из 8

Встроенное помещение, жилой дом

Отделка — дизайнерский ремонт

Вход отдельный

Комментарий продавца

Продается нежилое помещение свободного назначения с отдельным входом. Сделан качественный евроремонт, кабинетная планировка. Высота потолков 3,3м, отдельные коммуникации, свободная стихийная парковка.

Первая линия домов, пешая доступность от метро. Полуподвал жилого дома с окнами и отдельным входом. Согласованная вывеска, охранный и пожарный сигнализация.

В настоящий момент помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды, ставка 140 000 рублей в месяц, возможно увеличение ставки. Якорный арендатор – Хостел.

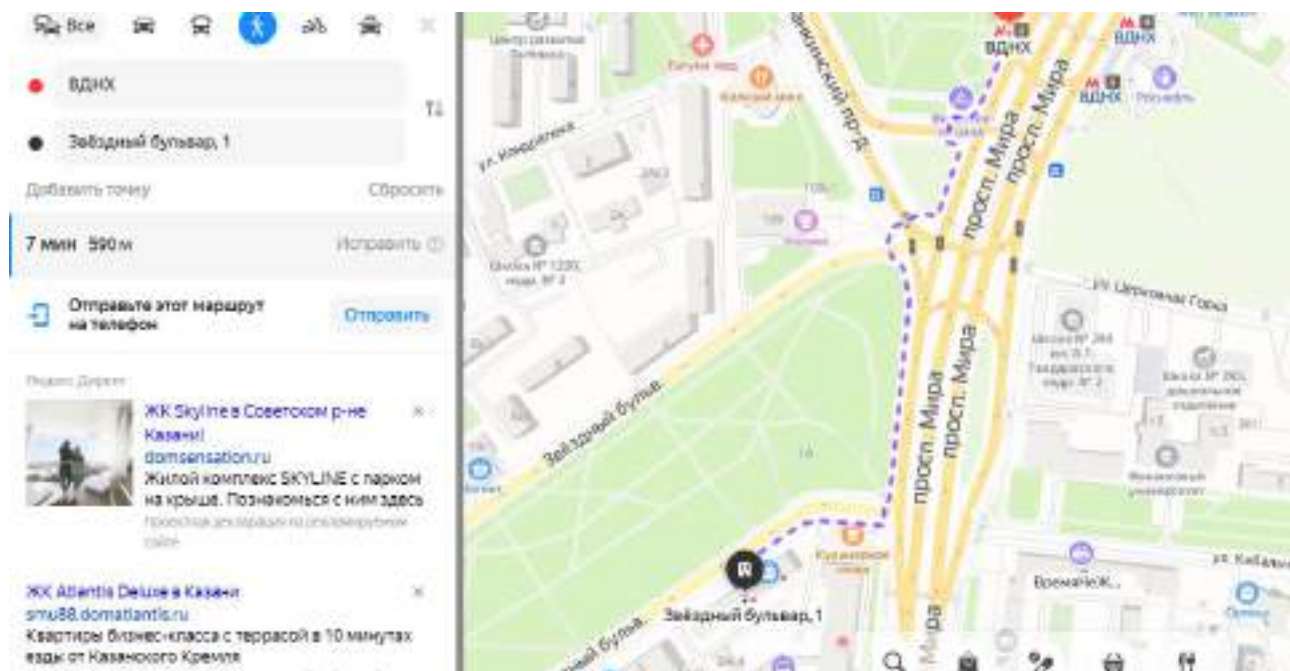
Документы готовы к сделке.



+7 (965) 218-15-27



Ольга
Частный агент



14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://w7.baza-winner.ru/>

торговая площадь по адресу: Руставели ул., 19

Опубликовано: 18.12.2019 18:50 История: 19.11.2019 07:45

торговая площадь

240 400 Р в месяц

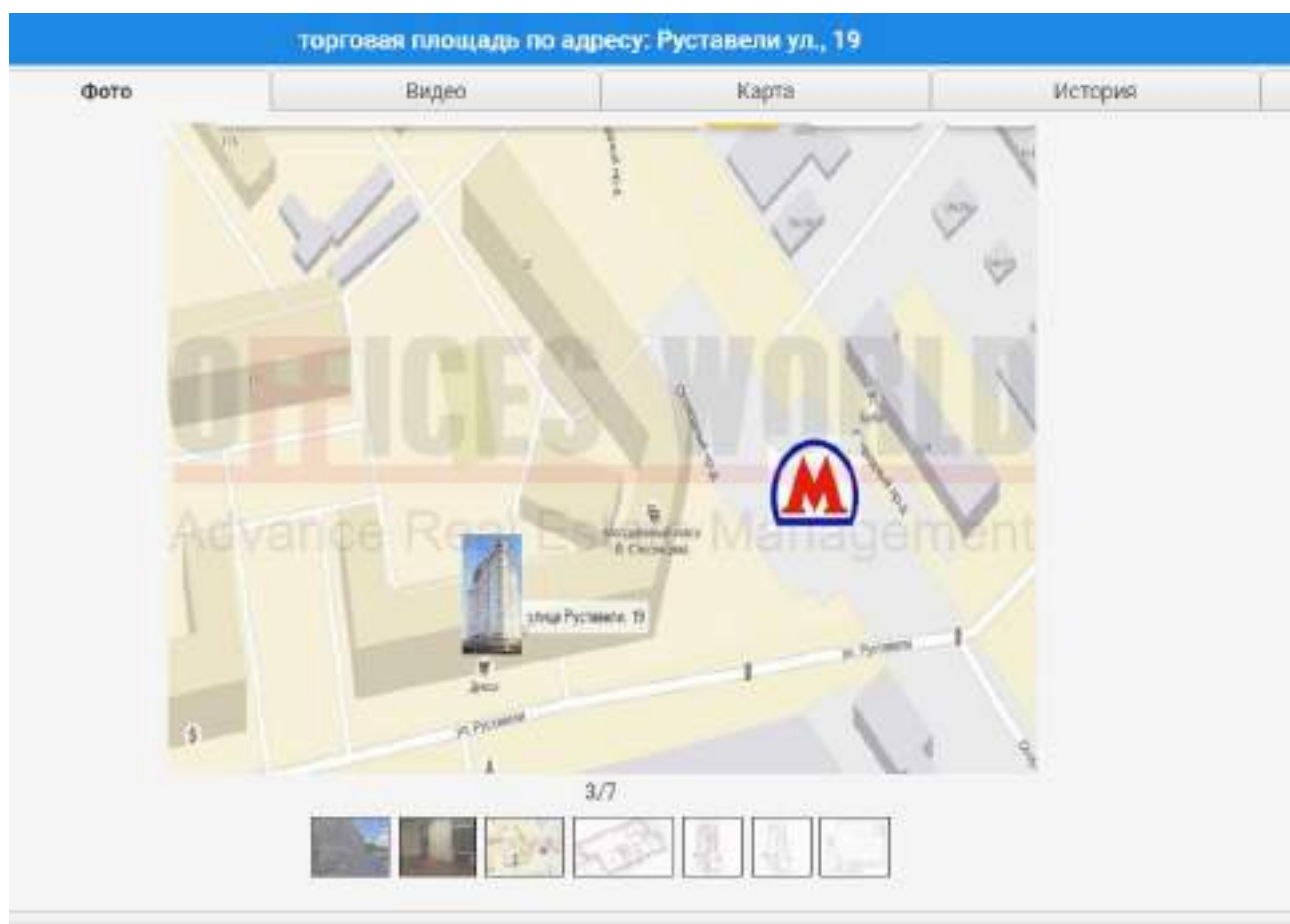
8 495 727 96 01

Бутырская м. (5 мин. пешком)
 Дмитровская м. (5 мин. транспортом)
 Тимирязевская м. (14 мин. транспортом)

Руставели ул., 19

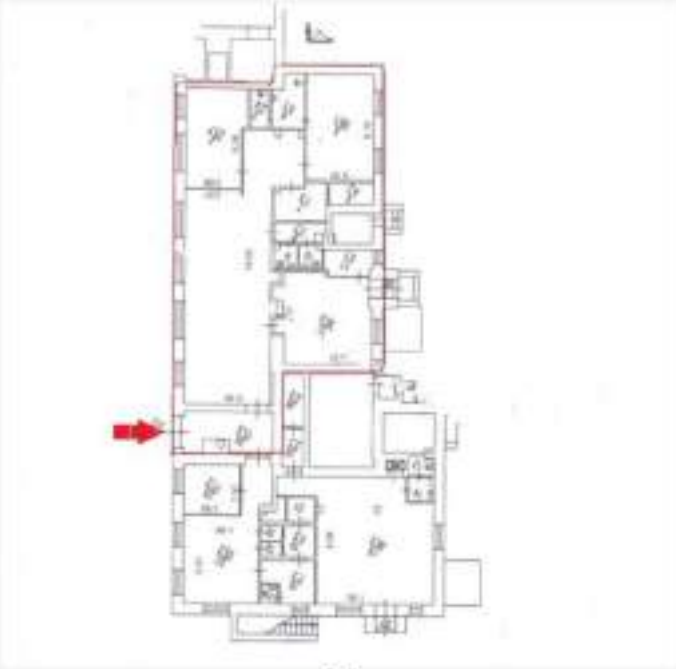
Площадь min	182	Объект	неизвестно
Площадь max	182	Парковка	неизвестно
Этаж	1/7	Вход на объект	неизвестно
Класс объекта	неизвестно	Доступность автотранспортом	неизвестно
		Доступность к/д транспортом	неизвестно

Телефон: - МТС, Коммунальные расходы: - не включены, Интернет: - Коммерческий провайдер, Этаж: - 1, Этажность: - 7, НДС: - Не облагается, Договор: - Прямая аренда, Налоги: - 13, Метро: - Дмитровская, Станция метро: - 2 минуты, Составлен объект: - , Менеджер: Екатерина Гусова.




торговая площадь по адресу: Руставели ул., 19

Фото	Видео	Карта	История
------	-------	-------	---------




6/7




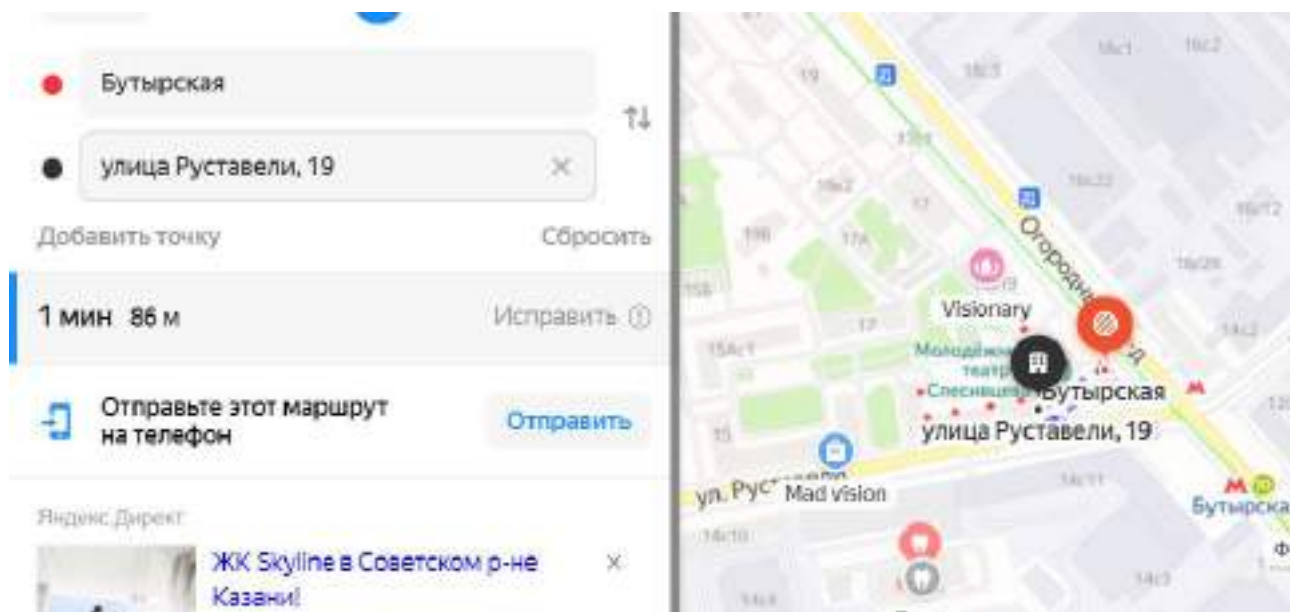
торговая площадь по адресу: Руставели ул., 19

Фото	Видео	Карта	История
------	-------	-------	---------



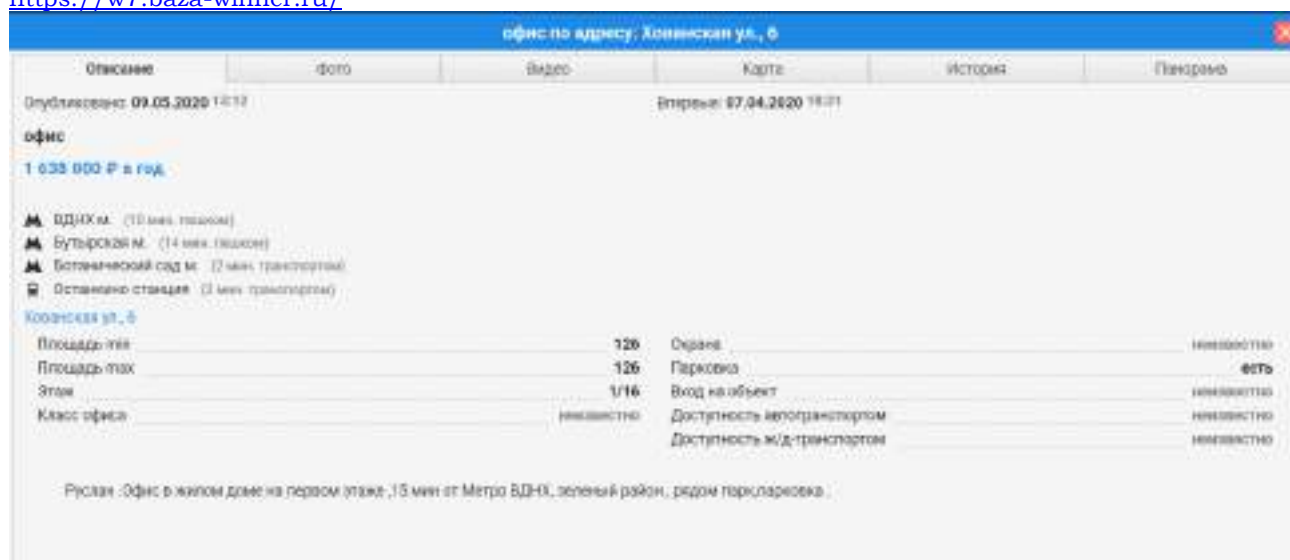
2/7

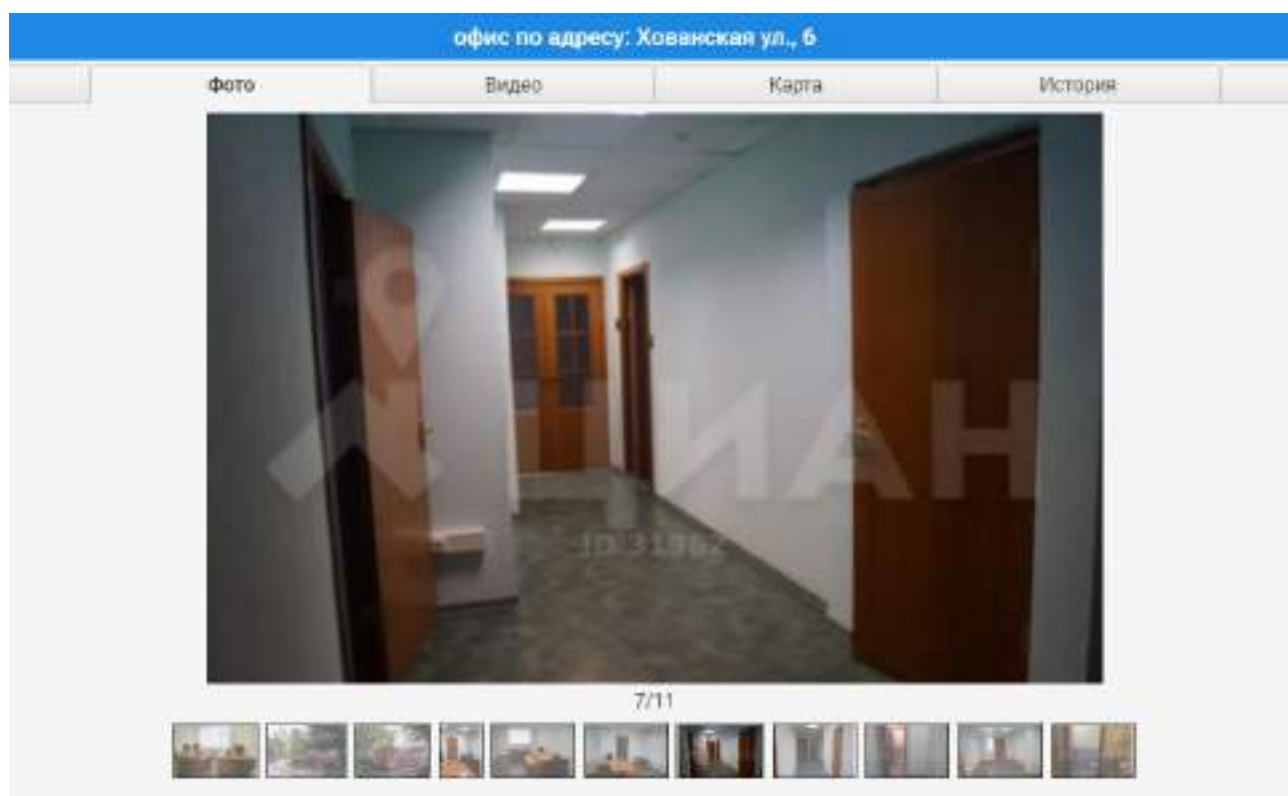
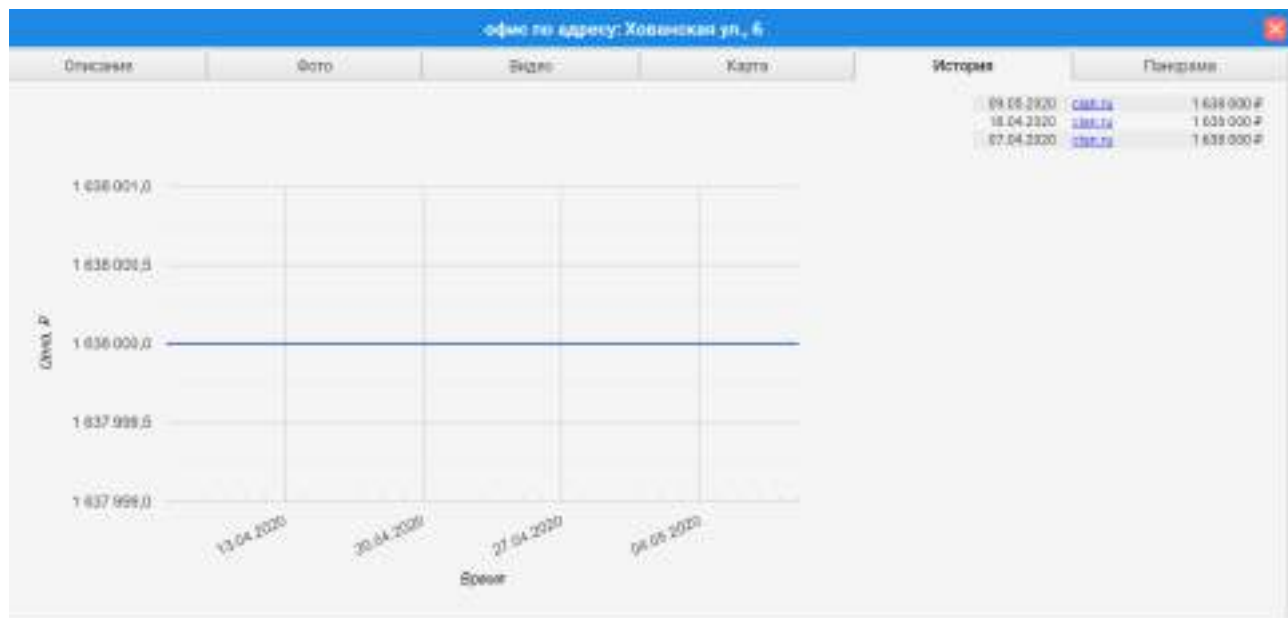


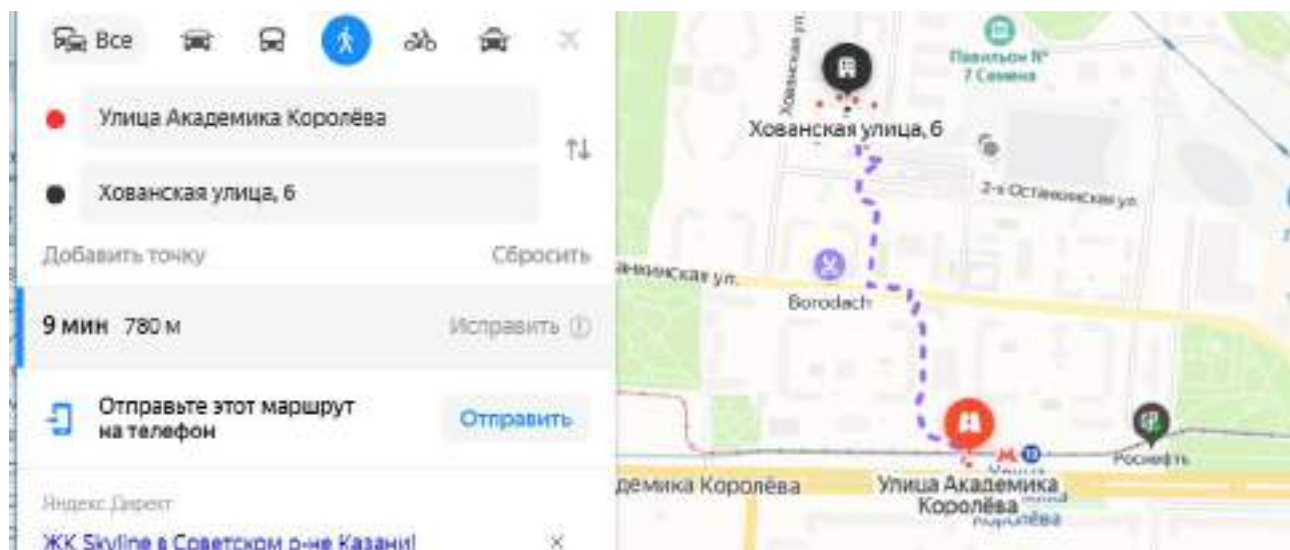
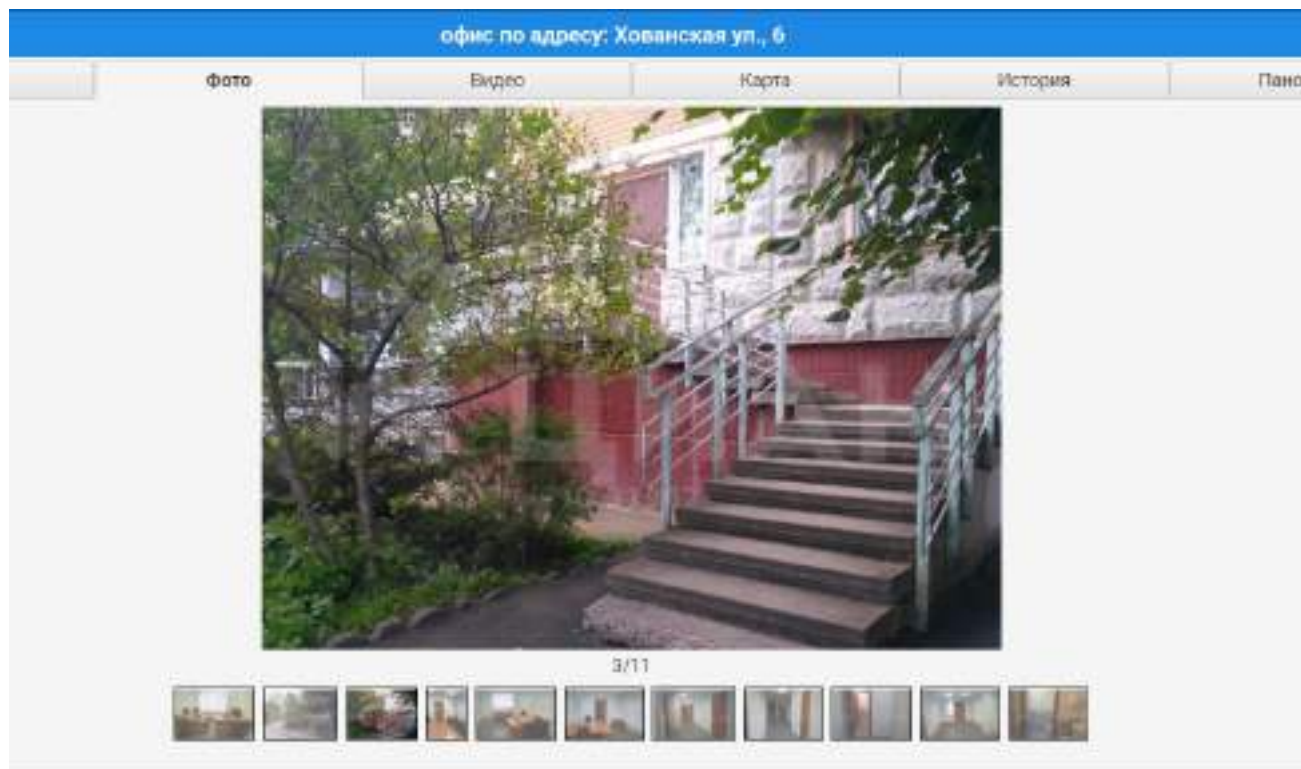


Аналог 2.

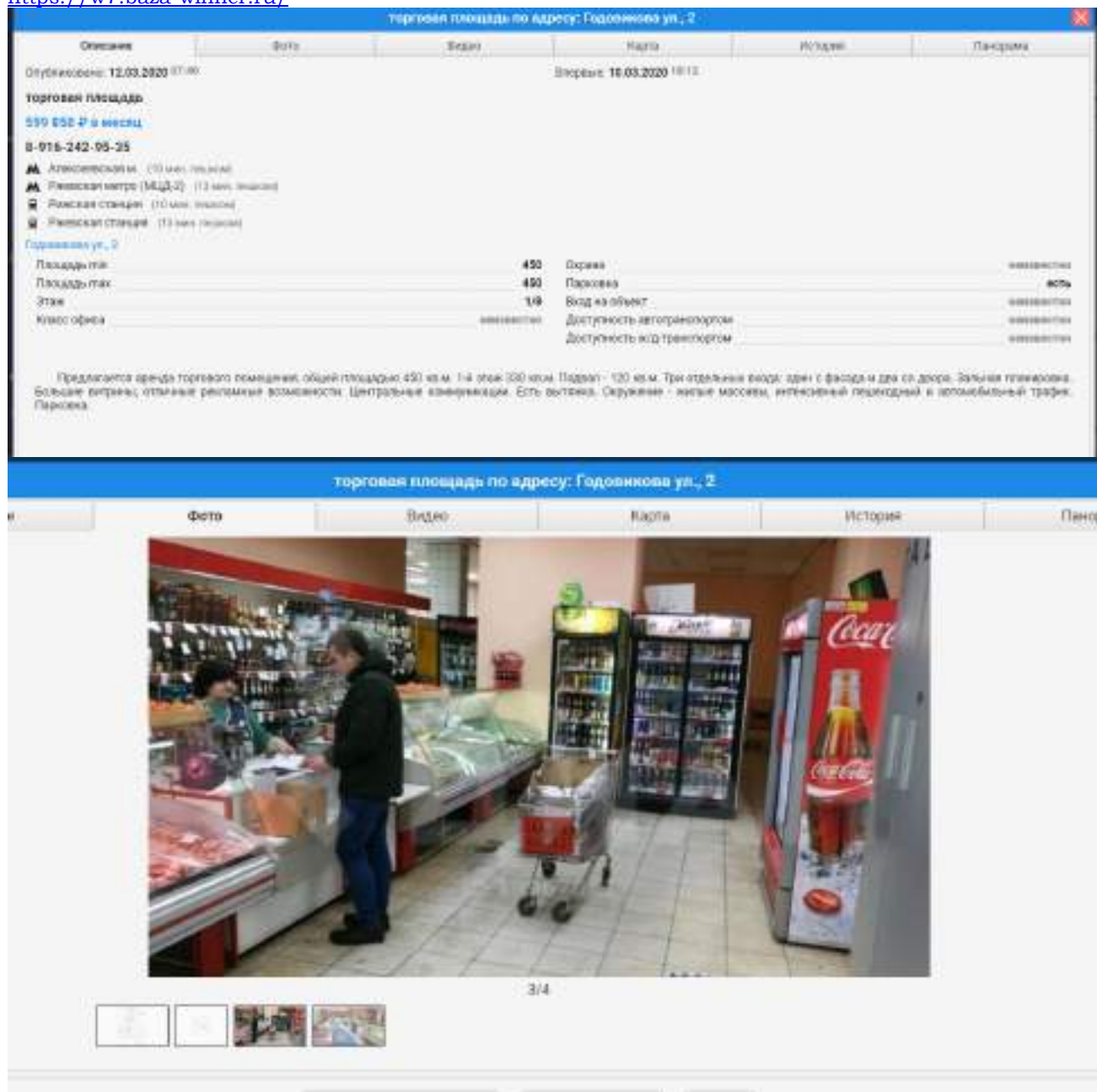
<https://w7.baza-winner.ru/>

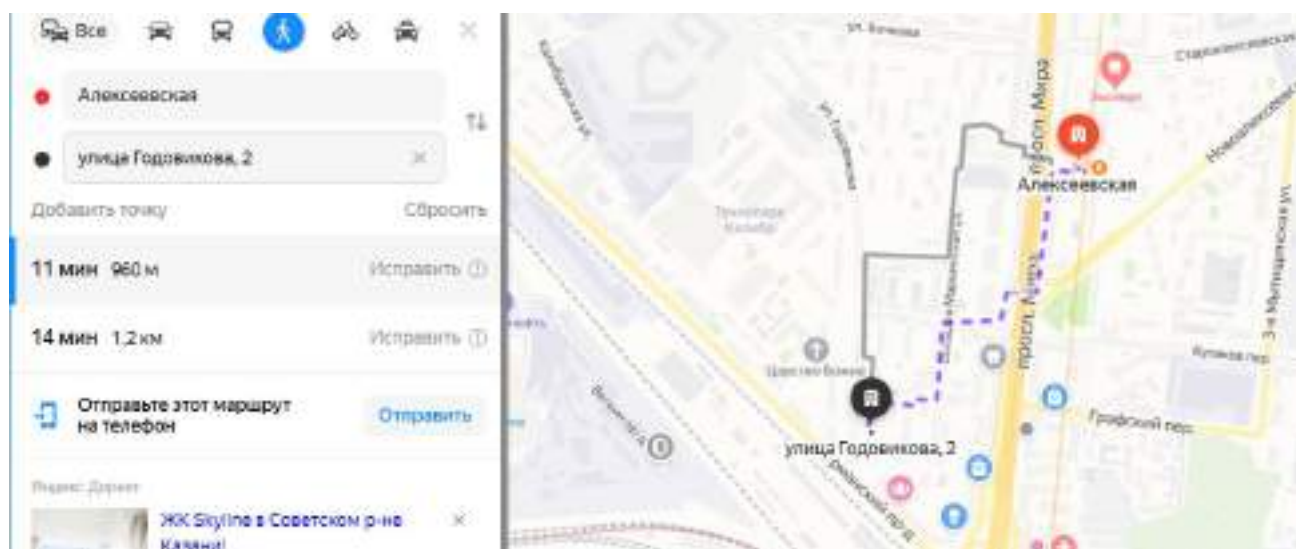
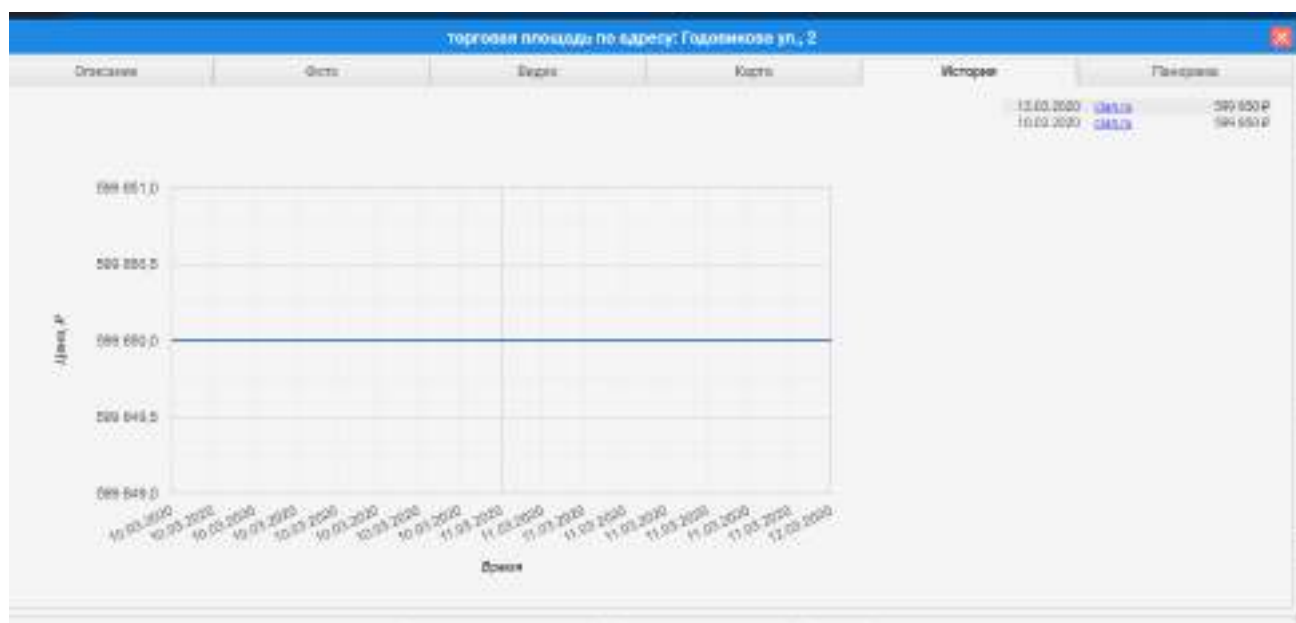






<https://w7.baza-winner.ru/>





14.3. Скрины источников для расчета корректировок

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 20, таблица 1.3.2):

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 285, 287):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272):

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды):

Я [analytics.brn.media](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРН [аналитика](#) [статьи](#) [оценки](#) [тестирование](#)

Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Среднепоказательная ставка	Взвешенная средняя ставка
Центральный АО*	765	80 455	24 451	21 816
Вульварная Кольцо	4848	71 258	26 599	27 275
Вульварная Кольцо-Садское	765	80 455	26 954	23 636
Садское Кольцо-ТТК	4816	80 213	22 871	20 912
ТТК-ЧТК	6809	62 116	12 816	12 727
Северный АО	6170	75 974	18 688	18 642
Садское Кольцо-ТТК	4708	20 528	20 236	17 648
ТТК-ЧТК	3850	75 974	18 687	18 138
ЧТК-МКАД	13738	3 170	47 818	12 080
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4936	72 338	17 263	16 488
Садское Кольцо-ТТК	5212	80 207	22 748	20 029
ТТК-ЧТК	4823	72 330	21 667	18 636
ЧТК-МКАД	4236	56 262	12 818	12 680
Вне МКАД	4887	88 779	12 832	12 388
Юго-Западный АО	4859	61 364	16 082	15 080
ТТК-ЧТК	4090	61 364	18 828	18 221
ЧТК-МКАД	4124	51 758	15 175	14 579
Вне МКАД	5149	40 500	12 767	12 727
Кольцевой АО	2014	56 883	16 026	13 636
Садское Кольцо-ТТК	4665	56 883	16 547	14 875

analytics.bnm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТИСТИКА УВЕЩАНИЕ ПОДПИСКИ

Аналитический кабинет

Наименование объекта	2016	2017	2018	2019
ТТК-НТК	3714	41 156	13 667	12 273
ЧТК-МКАД	3015	47 127	12 965	11 815
Северо-Восточный АО	3750	39 458	14 577	10 909
Садовое кольцо-ТТК	3640	32 727	16 215	14 778
ТТК-ЧТК	4006	39 458	14 348	13 836
ЧТК-МКАД	3750	29 873	10 777	10 909
В-н МКАД	3045	16 687	11 370	11 255
Восточный АО	3545	36 384	13 728	10 830
Садовое кольцо-ТТК	11 503	11 902	11 637	11 843
ТТК-ЧТК	2363	36 384	15 458	11 364
ЧТК-МКАД	3545	21 380	8 082	9690
В-н МКАД	3429	21 177	10 659	10 647
Северо-Восточный АО	3747	34 284	13 688	13 888
ТТК-НТК	3318	32 264	16 126	12 800
ЧТК-МКАД	3747	21 920	13 463	12 742
В-н МКАД	3687	27 432	19 411	12 182
Юго-Восточный АО	3890	36 589	11 795	10 909
Садовое кольцо-ТТК	2160	27 731	12 490	11 226
ТТК-НТК	3080	43 738	11 714	8771
ЧТК-МКАД	3750	36 589	10 927	12 000
В-н МКАД	3488	27 884	11 538	11 220
Электронград-ЮАО	3619	36 182	11 608	10 909

Бюллетень рынка недвижимости				
<div> <div> <div>РЕЗЮМЕ</div> <div>СТАТИСТИКА</div> <div>АНАЛИЗ</div> <div>ОБЪЕКТЫ</div> </div> </div>				
Вне МКАД	5495	27 682	11 539	11 220
Западный АО	3878	36 182	11 665	10 908
Новомосковский АО	5750	36 581	10 488	10 908
Троицкий АО	4399	16 384	9096	9882
* Без учета МКАД "Москва-Сити".				
<div> <div>Статистика: 2020</div> <div> <div>Ставки аренды по классам бизнес-центров</div> <div> <p>Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "А" в рассматриваемый период составила 26,1 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные показатели отмечены в деловом квартале "Москва-Сити": в бизнес-центрах, характеризующихся максимальным объемом предложения, ставки составили в БЦ "Башня Федерация" 20,7–76,4 тыс. руб./кв.м/год, в БЦ "Вашингтон" 18,2–68,1 тыс. руб./кв.м/год.</p> <p>Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "А" предлагались по ставкам:</p> <ul style="list-style-type: none"> — в Новомосковском округе в бизнес-центре "K2" на помещение площадью 10,2 тыс. кв.м ставка составила 8,5 тыс. руб./кв.м/год, ставка на блок 13,8 тыс. кв.м в БЦ Neo Parks – 13,6 тыс. руб./кв.м/год; — в Западном округе в БЦ "Фили Град" 12 тыс. кв.м офисных помещений предлагались по ставке 16 тыс. руб./кв.м/год; — в БЦ "ТРЕО II" (БАО) арендная ставка площади в 11 165 кв.м составила 23,8 тыс. руб./кв.м/год. <p>Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В" в рассматриваемый период была на 30% ниже показателя класса "А" – 18,5 тыс. руб./кв.м/год. Максимальные средневзвешенные удельные показатели отмечены в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, где в бизнес-центре "Альфа Девелопмент Центр" в аренду предлагались блоки от 1320 кв.м до 5680 кв.м по ставкам от 39 до 53,6 тыс. руб./кв.м/год. Офисные блоки площадью более 10 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса "В" эксплуатировались по ставкам от 7,8 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Юриус Парк", расположенном в ЮАО, до 23,6 тыс. руб./кв.м/год в БЦ "Капитал" (ЮЗАО).</p> <p>Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса "В" составила 18,2 тыс. руб./кв.м/год. Крупнейший офисный блок – 23 тыс. кв.м – в административном здании, расположенном в БАО, предлагался по ставке 8,3 тыс. руб./кв.м/год.</p> </div> </div> </div>				

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, цены продаж):

analytics.bri.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА КОМПАНИИ ПОДПИСКА

Цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон, I кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее арифметическое	Медианное значение
ММДН "Восток Сити"	101 082	1 139 067	302 496	412 081
Центральный	36 046	1 160 981	269 463	284 948
Бульварное кольцо	62 081	273 762	205 426	182 706
Бульварное кольцо-Садовое	45 497	1 150 901	330 063	302 404
Садовое кольцо-ТТК	38 036	981 083	227 616	212 727
ТТК-ЧТК	48 973	415 023	132 619	131 119
Западный	32 134	1 167 727	186 306	168 428
Садовое кольцо-ТТК	50 636	625 682	199 211	112 091
ТТК-ЧТК	48 084	1 187 727	207 148	209 081
ЧТК-МКАД	41 083	1 090 909	144 008	165 718
Вне МКАД	32 134	217 606	70 779	82 286
Юго-Западный	32 487	388 080	137 708	183 638
ТТК-ЧТК	45 921	388 000	147 773	154 480
ЧТК-МКАД	32 487	270 862	104 261	167 727
Вне МКАД	38 182	200 084	95 776	82 582
Северо-Западный	37 626	278 081	102 944	164 846
ТТК-ЧТК	60 696	227 273	140 008	140 998
ЧТК-МКАД	37 626	278 081	88 044	100 000
Вне МКАД	41 744	238 114	95 621	127 182
Северный	26 088	764 860	141 963	162 633
Садовое кольцо-ТТК	105 011	764 860	191 656	171 903

analytics.btm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ РИТЕЙЛЕР ПОДПИСКА

SEARCH USER

ТТБ-ЧТЕ	29 530	485 654	185 250	181 318
ЧТЕ-МКАД	32 262	280 958	137 367	129 638
Южный	29 626	489 437	116 634	136 364
Садовое Кольцо-ТТБ	47 619	264 116	140 050	146 364
ТТБ-ЧТЕ	29 036	489 437	110 287	128 000
ЧТЕ-МКАД	29 532	385 064	80 181	133 346
Северо-Восточный	40 285	489 683	132 472	142 303
Садовое Кольцо-ТТБ	11 238	218 888	164 483	188 158
ТТБ-ЧТЕ	40 285	489 683	131 413	152 127
ЧТЕ-МКАД	41 613	360 907	91 616	137 586
Юго-Восточный	31 888	282 618	86 431	188 166
Садовое Кольцо-ТТБ	31 090	282 618	137 040	181 162
ТТБ-ЧТЕ	28 060	210 288	82 087	132 456
ЧТЕ-МКАД	31 788	118 183	86 488	107 428
Зем. МКАД	95 951	139 380	100 346	129 091
Восточный	12 727	215 060	83 617	96 468
ТТБ-ЧТЕ	12 727	215 060	85 743	94 178
ЧТЕ-МКАД	30 852	220 018	81 177	100 320
Зем. МКАД	29 872	136 638	89 186	100 000
Западный	81 827	118 388	88 713	88 818
Новомосковский	28 636	164 082	80 188	96 827
Центральный	50 090	185 631	85 280	89 691

* Без учета МКАД "Москва-Омск".

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, ставки аренды):

Яндекс [analytics.bitmedia](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

Славы аренды объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Медианная ставка
ММДШ "Москва-Сити"	7727	152 727	44 678	66 864
Центральный	6646	327 271	36 261	40 306
Бульварное Кольцо	6949	164 384	66 790	44 466
Бульварное Кольцо-Садовое	6549	289 433	46 863	46 435
Садовое Кольцо-ТТК	6549	327 271	51 528	36 658
ТТК-ЧТБ	9081	171 426	18 160	27 130
Западный	4049	219 181	23 244	27 196
Садовое Кольцо-ТТК	4049	219 181	26 406	26 906
ТТК-ЧТБ	6034	219 181	23 300	27 273
ЧТБ-ММД	6549	219 181	23 784	26 300
Вне ММД	6263	109 081	16 863	21 818
Северо-Восточный	4364	240 482	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 509	127 276	26 877	22 453
ТТК-ЧТБ	3772	240 482	22 187	22 927
ЧТБ-ММД	4364	219 181	23 289	25 391
Вне ММД	7713	32 330	17 048	17 426
Северный	4184	272 727	21 254	24 939
Садовое Кольцо-ТТК	8265	306 661	26 568	27 812
ТТК-ЧТБ	4184	272 727	24 888	27 279
ЧТБ-ММД	4283	272 727	18 868	21 818
Вне ММД	10 806	23 383	17 938	18 962

Бюллетень рынка недвижимости				
Юго-Западный	4428	388 090	21 362	25 757
ТТХ-4ТХ	5435	384 000	24 478	20 396
ЧТХ-6ХАД	4535	191 822	19 691	22 613
Вне-6ХАД	6535	162 636	20 651	21 696
Северо-Западный	2827	218 182	21 124	25 176
ТТХ-4ТХ	5409	175 484	24 573	21 622
ЧТХ-6ХАД	3937	218 182	20 811	23 564
Вне-6ХАД	4364	159 391	21 344	24 564
Восточный	5309	269 519	20 419	22 532
Саров-Кольцо-ТТХ	12 436	82 737	21 326	14 644
ТТХ-4ТХ	2632	269 219	21 820	22 331
ЧТХ-6ХАД	2262	259 081	19 662	22 091
Вне-6ХАД	2714	162 636	20 321	22 123
Южный	4191	267 576	20 391	22 704
Саров-Кольцо-ТТХ	4105	192 509	23 566	25 091
ТТХ-4ТХ	4603	181 616	19 576	21 218
ЧТХ-6ХАД	4191	257 576	18 044	21 855
Юго-Восточный	3927	247 531	17 831	19 636
Саров-Кольцо-ТТХ	3291	106 081	12 330	18 062
ТТХ-4ТХ	4638	228 081	17 297	19 904
ЧТХ-6ХАД	3927	247 531	19 431	21 418
Вне-6ХАД	3808	122 000	18 823	17 408
Западный	2818	126 881	12 217	16 888

Западный	2818	126 881	12 217	16 888
Калининский	4673	80 945	14 225	13 691
Троицкий	5455	87 273	12 146	15 176

* Бюллетень ММДЦ "Москва-Сити".

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, цены предложения):

Яндекс analyst.dtm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗМЕНЕНИЯ ПОДПИСКИ

Цены предложения объектов торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ИМЭД "Москва-Сити"	68 141	1 953 659	390 603	636 364
Центральный	27 278	2 480 816	828 886	888 373
Бульварное Кольцо	315 365	3 007 999	138 821	277 432
Бульварное Кольцо-Садовое	27 413	2 420 810	366 776	321 818
Садовое Кольцо-ТТК	27 278	2 212 121	206 826	284 025
ТТК-КТК	27 958	285 933	140 662	152 545
Западный	28 880	4 127 273	214 344	426 786
Садовое Кольцо-ТТК	69 028	1 321 490	307 712	346 904
ТТК-КТК	27 965	1 642 118	218 600	231 667
КТК-ИМЭД	28 960	2 127 273	161 968	181 818
Вост. ИМЭД	45 423	162 545	152 884	155 623
Северный	28 126	1 668 498	184 118	198 278
Садовое Кольцо-ТТК	54 218	1 868 498	241 028	282 638
ТТК-КТК	28 135	1 619 182	213 676	217 829
КТК-ИМЭД	48 205	1 648 991	168 276	191 818
Вост. ИМЭД	61 276	121 221	66 274	75 926
Северо-Восточный	25 767	2 177 650	174 738	186 962
Садовое Кольцо-ТТК	63 638	583 784	127 988	174 487
ТТК-КТК	28 757	1 751 872	188 238	207 104
КТК-ИМЭД	48 407	2 177 650	174 814	185 908
Вост. ИМЭД	71 678	142 670	88 286	95 618

analytics.bm.media					Бюллетень рынка недвижимости				
БРН					ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА				
В-е МКАД	71 478	142 670	20 206	81 216					
Восточный	28 486	1 932 800	165 261	165 167					
Сараев Кольцо-ТТК	147 158	480 739	276 675	227 527					
ТТК-ЧТК	29 173	1 351 958	157 489	163 036					
ЧТК-МКАД	35 021	1 892 902	191 459	169 703					
В-е МКАД	28 409	285 975	150 409	138 323					
Юго-Западный	44 874	1 762 880	193 887	188 696					
ТТК-ЧТК	44 074	1 752 400	149 222	199 001					
ЧТК-МКАД	53 033	1 613 886	131 321	154 307					
В-е МКАД	55 477	889 735	127 879	128 541					
Юго-Восточный	57 989	2 272 727	136 979	149 482					
Сараев Кольцо-ТТК	27 969	276 728	187 591	168 321					
ТТК-ЧТК	43 478	1 886 878	141 133	169 480					
ЧТК-МКАД	46 229	2 272 727	140 267	144 179					
В-е МКАД	42 088	271 212	127 586	124 645					
Западный	69 468	262 786	123 829	108 704					
Север-Западный	88 848	1 762 871	122 848	188 946					
ТТК-ЧТК	60 472	1 148 354	140 257	204 000					
ЧТК-МКАД	54 377	1 752 871	111 722	159 480					
В-е МКАД	30 643	201 194	136 071	139 224					
Южный	27 692	1 424 907	176 304	162 962					
Сараев Кольцо-ТТК	58 275	1 668 674	230 208	239 139					
ТТК-ЧТК	21 482	1 424 907	72 628	147 603					
analytics.bm.media					Бюллетень рынка недвижимости				
БРН					ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА				
ТТК-ЧТК	37 692	1 424 907	72 628	167 602					
ЧТК-МКАД	37 275	991 058	144 762	161 680					
Новоскоковский	31 865	348 803	112 961	118 227					
Троицкий	31 806	199 301	63 195	65 467					
* Бюллетень МКАД * Москва-Сити *									
					Источник: БРН				

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, ставки аренды):

analytics.bimmedia Бюллетень рынка недвижимости

БРН исследования статьи рейтинги рейтинги

Станов аренды объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Центральная зона	Внутренняя зона	Средняя зона	Внешняя зона
Центральный	2607	46102	17768	
Внутренняя зона	-	-	17027	17027
Внутренняя зона-Саров	6109	40102	19605	20000
Саровская зона-ТТ	9807	38688	16346	17438
ТТ-МКАД	9998	18800	14801	16338
Западный	3698	32367	11706	
Саровская зона-ТТ	6251	14042	13930	13657
ТТ-МКАД	4809	32364	14804	15914
ТТ-МКАД	3330	32367	11888	12088
Вне МКАД	2273	21218	8263	10348
Северный	3258	36364	19709	
Саровская зона-ТТ	7273	15081	14808	14902
ТТ-МКАД	8818	14081	12038	12118
ТТ-МКАД	3240	38684	9988	10908
Вне МКАД	-	-	8728	8728
Южный	2162	32727	19411	
Саровская зона-ТТ	5403	31778	13754	13085
ТТ-МКАД	3808	37278	9887	10908
ТТ-МКАД	2162	32727	8763	10608
Юго-Западный	2607	36361	19228	
ТТ-МКАД	3007	16081	19134	19901

analytics.brn.media

Бюллетень рынка недвижимости

БРН

исследования статьи избранное подписка

SEARCH USER LOGIN

ТТХ-ТТХ	3267	26 320	19 224	10 921
ИТХ-ИТХ	4418	21 864	19 212	12 300
Б-Б ИТХ	7036	13 090	8858	10 228
Северо-Восточный	2247	27 273	9905	
Одесса-Киев-ТТХ	8073	31 520	13 178	14 200
ТТХ-ТТХ	3247	26 090	18 720	10 908
ИТХ-ИТХ	2170	27 273	4094	10 908
Б-Б ИТХ	7070	11 288	8541	9908
Северо-Западный	2288	21 818	9529	
ТТХ-ТТХ	4233	21 818	18 407	10 908
ИТХ-ИТХ	9465	21 818	9224	10 908
Б-Б ИТХ	2238	11 407	9663	9708
Восточный	2930	21 818	9268	
Одесса-Киев-ТТХ	-	-	12 578	12 578
ТТХ-ТТХ	3125	16 870	9631	9273
ИТХ-ИТХ	2930	21 818	8979	10 917
Б-Б ИТХ	3086	18 900	8959	9648
Юго-Восточный	2878	22 727	9094	
Одесса-Киев-ТТХ	3010	20 815	13 617	8727
ТТХ-ТТХ	3036	22 727	8954	9607
ИТХ-ИТХ	2878	19 988	8839	10 908
Б-Б ИТХ	2569	14 866	8827	10 908
Западный	3036	16 708	8162	9882

analytics.bor.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЕ ПОДПИСКА

ВАРИАНТЫ

Зеленоградский	3436	15 700	8153	1881
Новомосковский	3729	16 394	7120	10 330
Троицкий	3727	11 855	6775	1031

* Единый лоты представлены единичными предложениями.

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазон площади, кв.м	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Адресная средняя ставка
≤ 50	6,188	12 100	11,810	18 888
> 50 и ≤ 100	2308	39 649	12,823	12 121
> 100 и ≤ 200	3106	37 676	12,297	11 816
> 200 и ≤ 300	2347	33 560	12,840	10 341
> 300 и ≤ 500	2127	34 645	12,061	10 509
> 500 и ≤ 1000	2182	28 000	11,408	10 348
> 1000 и ≤ 2000	2620	30 980	10,268	9211
> 2000 и ≤ 3000	4054	12 721	9805	5763

Рынок купли-продажи

Цены предложений по административным округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в 1 квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 59 265 руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены предложения, превышавшие 80 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального округа города. По ценам более 120 тыс. руб./кв.м на продажу выставлены помещения в центральные локации города, в том числе, цокольное помещение площадью 54 кв.м, расположенное в здании класса "B+" Central Street.

Минимальным уровнем цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округа, невысокий уровень цен также отмечен в ЦАО, где на продажу выставлен комплекс зданий свободного назначения площадью 17 267 кв.м, цена которого в рассматриваемый период составила 20,9 тыс. руб./кв.м.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, цены продаж):

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИНТЕРВЬЮ ПОДПИСКА

Цены предложения объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
Центральный	25 559	124 469	90 446	
Бутырское Южное-Садовое	77 362	105 519	90 362	90 528
Садовое Южное-ПТК	29 555	124 455	90 355	91 519
ПТК-ЛТК	89 594	93 593	77 827	72 031
Западный	31 210	125 487	76 894	
Садовое Южное-ПТК	129 487	129 487	129 487	129 487
ПТК-ЛТК	48 488	121 212	78 844	88 990
ЛТК-МКД	80 878	87 827	78 888	78 091
Вне-МКД	31 210	187 145	85 470	77 529
Юго-Западный	17 123	117 889	69 339	
ПТК-ЛТК	19 656	112 419	72 677	69 268
ЛТК-МКД	17 123	99 873	70 845	84 907
Вне-МКД	12 182	117 900	66 227	70 078
Северо-Восточный	24 492	126 186	61 476	
Садовое Южное-ПТК	75 831	75 831	75 831	75 831
ПТК-ЛТК	34 885	125 189	73 142	81 548
ЛТК-МКД	24 492	76 491	49 130	51 748
Южный	14 290	116 181	59 792	
Садовое Южное-ПТК	14 238	111 989	79 889	88 892
ПТК-ЛТК	14 838	81 889	60 547	60 608
ЛТК-МКД	25 080	115 181	45 434	66 852

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.150):

Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

Таблица 62

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,75	0,86
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.184, стр. 185):

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00