

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузда

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

При расчете весовых коэффициентов учитывалось два фактора - Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1) и Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2). Оба фактора рассчитываются для каждого аналога. При этом, если процентное значение признака 1 составляет более 30%, то значению удельного веса данного аналога присваивается 0 и в дальнейших расчетах, а также в итоговой сумме данный аналог участия не принимает. Далее рассчитывается уровень доверия по каждому из признаков как доля суммарного отклонения по формуле:

$$D_i = 1 - \frac{\Pi_i}{\sum_{i=1}^6 \Pi_i}, \text{ где}$$

D_i – уровень доверия по признаку для i -го аналога;

Π_i – отклонение i -го аналога;

$\sum_{i=1}^6 \Pi_i$ – сумма отклонений всех 6-ти аналогов.

Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 рассчитывается как среднее арифметическое доверий признаков 1 и 2.

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение доверия объекта сравнения к сумме доверий всех аналогов.

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов¹⁵. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

¹⁵ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

| Показатель | Объект нежилого фонда | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | | 18 578 | 26 182 | 22 802 | 18 000 |
| Передаваемые права на помещение | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды | Право пользования на условиях договора аренды |
| Корректировка на вид права | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 18 578 | 26 182 | 22 802 | 18 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 18 578 | 26 182 | 22 802 | 18 000 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 18 578 | 26 182 | 22 802 | 18 000 |
| Дата сделки (предложения) | - | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Корректировка на дату сделки (предложения) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год | | 18 578 | 26 182 | 22 802 | 18 000 |
| Корректировка на торг | | -8,3% | -8,3% | -8,3% | -8,3% |
| Скорректированная цена | | 17 036 | 24 009 | 20 909 | 16 506 |
| Назначение объекта | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Корректировка на назначение объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 17 036 | 24 009 | 20 909 | 16 506 |
| Административный округ, ценовая зона | ЦАО | ЦАО | ЦАО | ЦАО | ЦАО |
| Корректировка на расположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 17 036 | 24 009 | 20 909 | 16 506 |
| Удаленность от метро | 1000 м, 12 минут пешком | 2 минуты пешком | 2 минуты пешком | 4 минуты пешком | 15 минут пешком |
| Диапазон значений | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком | до 5 минут пешком | до 5 минут пешком | 10-15 минут пешком |
| Корректировка на удаленность от метро | | -12,0% | -12,0% | -12,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | | 14 992 | 21 128 | 18 400 | 16 506 |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Корректировка на тип объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 14 992 | 21 128 | 18 400 | 16 506 |
| Расположение входа относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии | | -15,0% | -15,0% | -15,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена | | 12 743 | 17 959 | 15 640 | 16 506 |
| Тип входа | Вход из общего коридора | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход | Отдельный вход |
| Корректировка на наличие отдельного входа | | -13% | -13% | -13% | -13% |
| Скорректированная цена | | 11 086 | 15 624 | 13 607 | 14 360 |
| Диапазон значений | Подвал | Цоколь | Цоколь | Цоколь | Цоколь |

| | | | | | |
|---|--------------------------------|--|--------------------------------|--|--|
| Корректировка на этаж расположения | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная цена | | 10 532 | 14 843 | 12 927 | 13 642 |
| Наличие витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон |
| Корректировка на наличие витринных окон | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 10 532 | 14 843 | 12 927 | 13 642 |
| Площадь | 30 | 106,0 | 110,0 | 168,0 | 120,0 |
| Корректировка на площадь | | 14% | 14% | 14% | 14% |
| Скорректированная цена | | 12 006 | 16 921 | 14 737 | 15 552 |
| Наличие (тип) парковки | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная | Стихийная |
| Корректировка на тип парковки | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 12 006 | 16 921 | 14 737 | 15 552 |
| Наличие санузла | Нет | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка на наличие санузла | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Скорректированная цена | | 11 406 | 16 075 | 14 000 | 14 774 |
| Наличие вспомогательных помещений | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 11 406 | 16 075 | 14 000 | 14 774 |
| Состояние отделки | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Требуется косметический ремонт | Стандартный ремонт (хорошее состояние) | Стандартный ремонт (хорошее состояние) |
| Корректировка на состояние отделки | | -352 | 0 | -352 | -352 |
| Скорректированная цена | | 11 054 | 16 075 | 13 648 | 14 422 |
| Коэффициент вариации | 15,2% | | | | |
| Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), % | | 25% | 14% | 1% | 4% |
| Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), % | | 40% | 39% | 40% | 20% |
| Доверие объекту сравнения по признаку 1 | | 43% | 68% | 98% | 91% |
| Доверие объекту сравнения по признаку 2 | | 71% | 72% | 71% | 86% |
| Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 | | 57% | 70% | 85% | 89% |
| Весовой коэффициент | | 19% | 23% | 28% | 30% |
| Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением) | 13 952 | | | | |
| Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением) | 13 865 | | | | |
| Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС | 11 554,17 | | | | |
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%) | 415 950,00 | | | | |
| Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС | 346 625,10 | | | | |

12. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для помещений с использованием сравнительного подхода. Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 39. Согласование результатов оценки (арендная ставка, руб/кв.м/год без НДС)

| № п п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Затратный подход | | Сравнительный подход | | Доходный подход | | Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%) |
|-------|---|----------------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|------|--|
| | | | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | Стоимость, руб. без НДС (20%) | вес | |
| 1 | право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения | 30,00 | не применялся | 0,00 | 11 554,17 | 1,00 | не применялся | 0,00 | 11 554,17 |

Таблица 40. Результаты оценки с учетом округления

| № п п | Адрес | Площадь, кв.м. | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС * | Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС* | Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)* |
|-------|------------------------------------|----------------|--|---|--|---|
| 1 | г. Москва, наб. Фрунзенская, д. 50 | 30,0 | 11 554,17 | 13 865,00 | 346 625,10 | 415 950,00 |

*** Примечание:** рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда определена в настоящем отчете без учета коммунальных (КУ) и эксплуатационных расходов (ЭР), а также платы за пользование земельным участком.

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/219618656/>


www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 106м² ул. Усачева, 29К1, Москва, ЦАО, р-н Хамовы...

сегодня, 12:22 3 просмотра, 2 из 6 фото

Свободное назначение, 106 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовы ул. Усачева, 29К1 на карте
 Спортивная - 1 мин. пешком

Выборы: Показать



17 фото

106 м² Площадь -1 из 5 Этаж Свободно Помещение

Назначение: салон красоты, парикмахерская, салон, фотостудия, другие, детский клуб, массажный салон, нотариальная контора, пункт выдачи, свободное назначение, тату салон, туристство, услуги, учебный центр, швейный цех

Лот 171588. Объектом занимается Микрослав. Предлагается в аренду помещение свободного назначения, около метро (1 минута), школа, отдельный вход, хороший ремонт, 4 комнаты, гардеробная комната, санузел с душем, 3 линии МГТС, интернет выделенная линия, охранно-пожарная сигнализация, 4 кондиционера, итальянские двери, частично мебель.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 916 231-05-25
 Показать, сколько кто находит объявлений на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 179 988 руб/мес. | Тип аренды | Прямая аренда |
| Ставка | 20 376 руб/м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Материал | УСН | Минимальный срок аренды | 11 мес |
| Обеспечительный платеж | 130 000 руб | Предельно длительный | Дл |
| Коммунальные платежи | - | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Крыша от климата | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

179 988 руб/мес.
 20 376 руб/м² в год

3am
 Замоскворечье
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Сделано 29% объявлений

+7 916 231-05-25

СНЧ доставлено на Ваш смартфон
 Понравилось, сохраните его на свой телефон
 ЦИАН. Ищите жилье. Легко. Просто.

Микрослав Сиваков
 NET 4738066

Продана квартира от 5 300 000 руб.
 01-32 м²
 Отдельный вход. Близко к метро
 Полная отделка. Охрана до 10Н
 +7 (495) 156-65-68

Срок действия акции до 30.10.2019. Подобрать квартиру на сайте
 недвижимости, 100% гарантия возврата денег
 ипотечная компания ДОК-И.Р.С.П. Прямые договоры от собственника

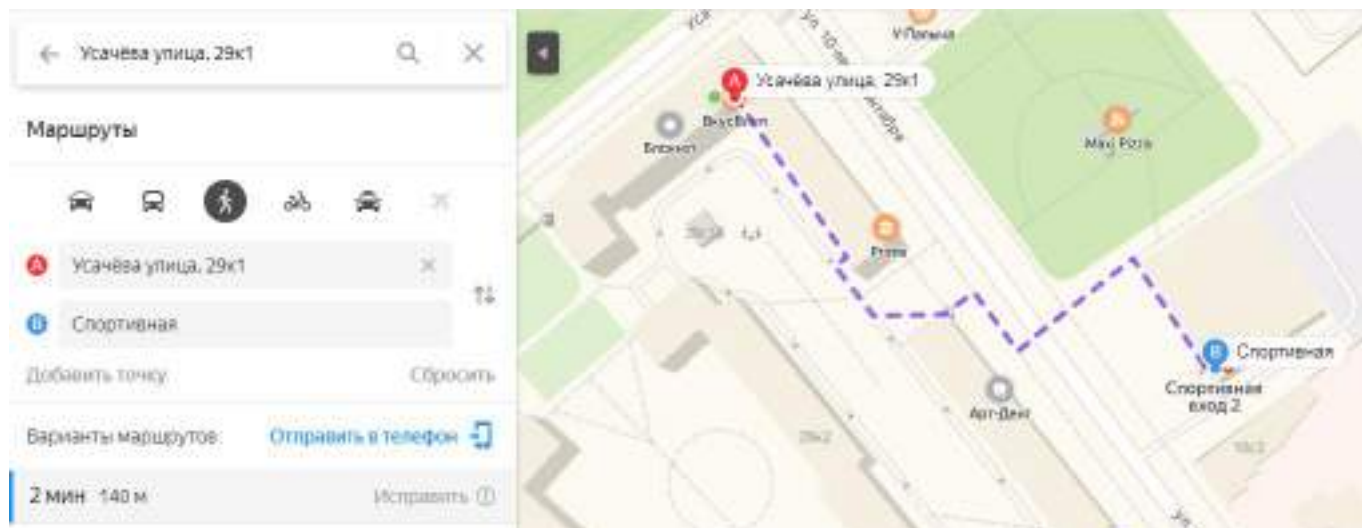
ИЖС Бизнес-класс «Панорамный
 пансионат»
 Помещение от 71 до 450 м² в м.п.п.п.
 пансионат Бизнес-класс.
 Бизнес-класс. Бизнес-класс.
 Бизнес-класс. Бизнес-класс.
 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 156-76-62

Застрахован АРД. Договор. Подробная информация на сайте недвижимости

ИЖС Бизнес-класс «Панорамный
 пансионат»
 Помещение от 71 до 450 м² в м.п.п.п.
 пансионат Бизнес-класс.
 Бизнес-класс. Бизнес-класс.
 Бизнес-класс. Бизнес-класс.
 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 156-76-62

Застрахован АРД. Договор. Подробная информация на сайте недвижимости

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 106 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 20376 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 2. <https://www.cian.ru/rent/commercial/217450544/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назначения 110м² ул. Усачева, 29К3, Москва, ЦАО, р-н Хамовни...


сегодня, 00:36 37 просмотров, 0 за неделю

Свободное назначение, 110 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 29К3 На карте

Спортивная - 2 мин. пешком

Встроенное



10 фото

110 м²
Площадь

Свободно
Помещение

Номер объекта: 545306. АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ. Торговое помещение, свободного назначения, общей площадью 110 кв.м., в очень людном и проходном месте, 50 метров до входа станции метро Спортивная, 500 метров станция Лужники МЦК, 50 метров ИФНС 4. Цокольный этаж, помещение с окнами по периметру помещения 7 окон, и отдельный вход с улицы. Помещение разделено на два разных блока, расположены с правой и левой стороны от входа, возможна аренда части помещения. В помещении подведены все центральные коммуникации, электроснабжение 30 кВт. Возможно заключение долгосрочного договора аренды. Арендные каникулы. Ждем Вашего звонка

Номер объекта: 1/545306/185

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

+7 985 280-53-82

Пожалуйста, смотрите это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 240 000 руб/мес. | Тип аренды | - |
| Ставка | 26 182 руб/кв.м/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УОН | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | 0 руб | Арендная каникулы | - |
| Взнос за ключи и пропуск | - | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | - | Комиссия от клиента | - |

240 000 руб/мес.

26 182 руб/кв.м/год

Мед

Moscow Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Без 220 объектов

+7 985 280-53-82

СНЧ: договор аренды без комиссии

Помогите, оцените, выберите это объявление на ЦИАН. И получите уникальные скидки

Написать объявление

ИЖ, бизнес-центр, офисы, магазины, конструкторы

Помещение от 71 до 456 кв.м в клубном центре бизнес-класса

Потолок высотой 3,6м, кондиционер, Отопление, лифты и внутреннее освещение, 4 минуты до Садового кольца

+7 (495) 526-75-82

Закрытый АТТ (См.карта) - Полностью оборудован на 100% на первом этаже

Доход помещения от 45 000 руб./мес. от 50 кв.м

Помещение на территории бизнес-центра. Метро под землей. Витрины. Встроенное отопление. Потолок от 3,6м. Помещение с парковкой. Благоустроенный район.

+7 (495) 526-75-82

Закрытый АТТ (См.карта) - Полностью оборудован. Помещение расположено на первом этаже

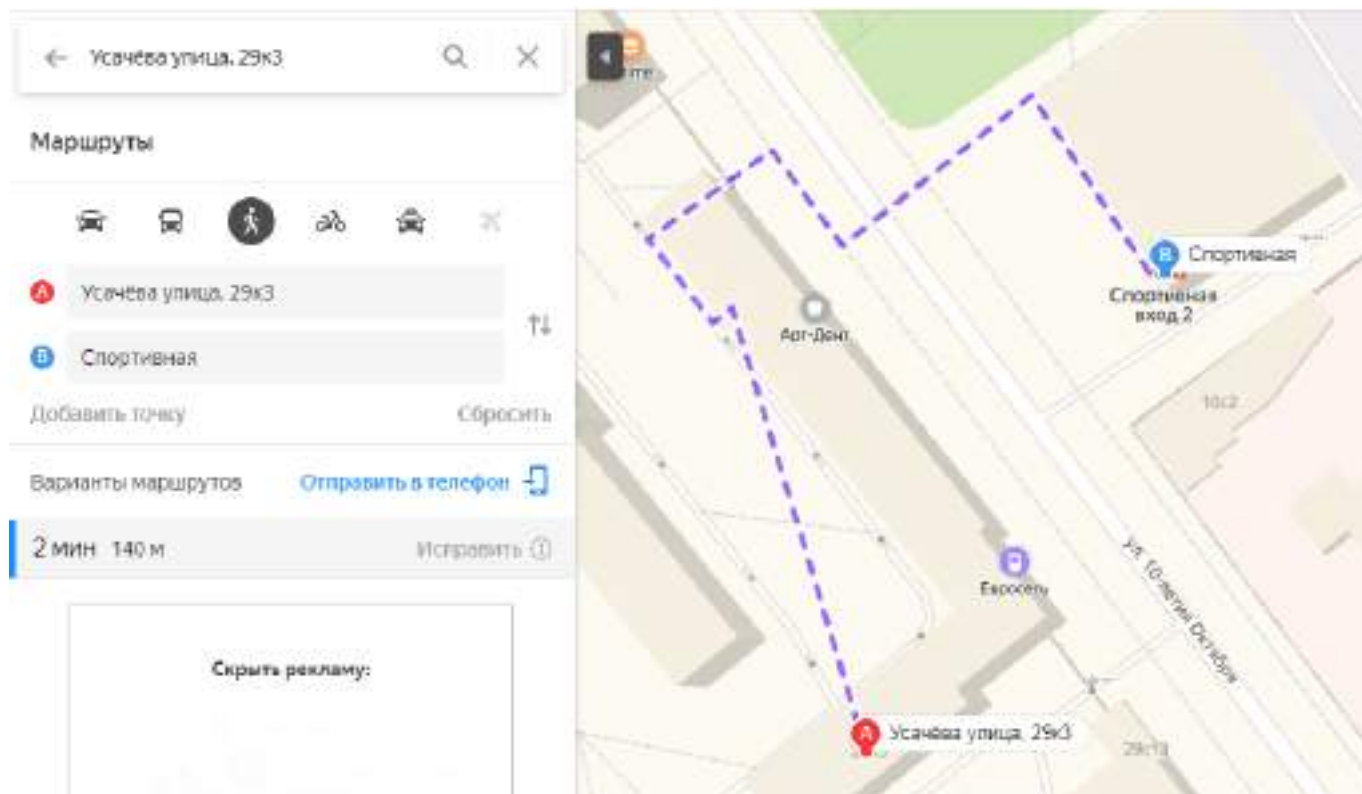
ИЖ, торговый центр, торговые центры, магазины

Помещение от 71 до 456 кв.м. Отопление от 20 кв.м. 2000 кв.м. Помещение от 2 кв.м. Витрины, потолки от 3,6м. 4 минуты до Садового кольца

+7 (495) 526-75-82

Закрытый АТТ (См.карта) - Полностью оборудован на 100% на первом этаже

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 110 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 26182 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3. <https://www.cian.ru/rent/commercial/219604440/>

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 168 м² Комсомольский просп., 29, Москва, ЦАО, р...


сегодня 10:24 0 просмотров Своя оценка

Свободное назначение, 168 м²

Москва, ЦАО, р-н Кановский Комсомольский просп., 29 На карте

Фрунзенская - 3-я линия, пешеход

В избранное Добавить в подборку Показать видео



6 фото

168 м² Площадь -1 из 8 Этаж Свободно Помещение

Назначение: магазин, салон красоты, аптека, бытовые услуги, втульные одежды, выставка, модный салон, клуб, ланч-бар, парикмахерская, продукты, сервис, фотостудия, швей, школа, коммерция, зал, офис, шоурум, другое, ара-салон, зима-касса, антикафе, белье, бижутерия, бутик, бытовая техника, галерея, детские товары, детский магазин, займы, зоомагазин, зоотовары, интернет-магазин, клиентский офис, косметика, мебель, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, представительство, пункт выдачи, салон, салон связи, свободное назначение, стрит ритейл, сувениры, сувени, тату-салон, тир, творцы для дома, торговая площадь, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, туристство, услуги, учебный центр, фото студия, химчистка, электронные сигареты, ювелирный

Лот 366602. Объектом занимается Вячеслав. Прекрасный вариант в престижном районе Москвы. В долгосрочную аренду предлагается помещение свободного назначения. Расположено в жилом доме на первой линии Комсомольского проспекта. Представляет собой высокий цоколь с окнами, с отдельным входом с Комсомольского проспекта. В помещении выполнен качественный ремонт в стиле "Loft". Все коммуникации центральные. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Широкие возможности наружной рекламы. Идеально подходит по любой вид ритейла, офис, пункт выдачи, магазин и другие виды деятельности. Звоните, отвечу на все, интересующие Вас, вопросы.

344 400 Р/мес.
24 600 Р за м² в год

Агентство недвижимости На рынке с 2004 года Еще 298 объявлений

+7 985 440-56-37

СМС-сообщения не будут идти

Пожалуйста, уточняйте, что именно вы объявление на ЦИАН, и получите ответ по телефону

Вячеслав Смирнов
Менеджер

Посмотреть фото

После окончания от 5 300 000 руб. От 30 м² Ставка от 100 руб/м² в год. Выходит: 100 руб/м² в год. Ссылка на сайт: +7 (495) 125-35-92

См. также: объект от 11.11.2019. Расположен на 10-м этаже в здании 10-этажного жилого дома. Объект находится в центре делового района. Выходит: 100 руб/м² в год. Ссылка на сайт: +7 (495) 125-35-92

Встроенный АР-Система. Проектная документация на объект. Объект находится в центре делового района. Выходит: 100 руб/м² в год. Ссылка на сайт: +7 (495) 125-35-92

Встроенный АР-Система. Проектная документация на объект. Объект находится в центре делового района. Выходит: 100 руб/м² в год. Ссылка на сайт: +7 (495) 125-35-92

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 985 440-56-37
Пожалуйста, уточняйте, что именно вы объявление на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| Цена | 344 400 Р/мес. | Тип аренды | Прямая аренда |
| Ставка | 24 600 Р за м ² в год | Срок аренды | Длительный |
| НДС | НДС включен 57 200 Р | Налоговый период аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | 344 340 Р | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | - | Странность парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от владельца | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

Получить условия Показать видео

344 400 Р/мес.
24 600 Р за м² в год

Агентство недвижимости На рынке с 2004 года Еще 298 объявлений

+7 985 440-56-37

СМС-сообщения не будут идти

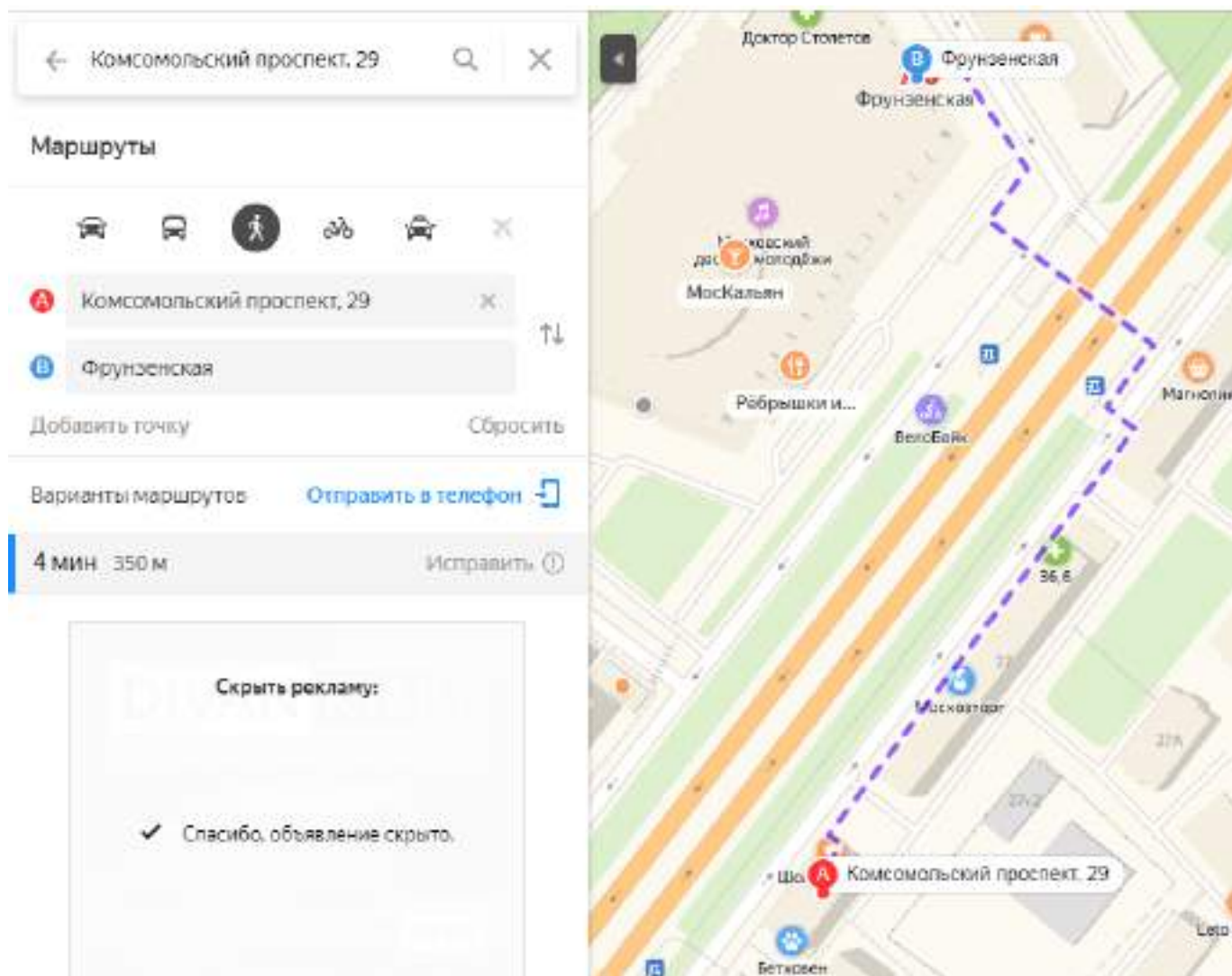
Пожалуйста, уточняйте, что именно вы объявление на ЦИАН, и получите ответ по телефону

Вячеслав Смирнов
Менеджер

Посмотреть фото

После окончания от 5 300 000 руб. От 30 м² Ставка от 100 руб/м² в год. Выходит: 100 руб/м² в год. Ссылка на сайт: +7 (495) 125-35-92

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 168 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 24600 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 4. <https://www.cian.ru/rent/commercial/219603271/>

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения от 120 до 400м² Фрунзенская наб., 46, Москва, Ц...


10.05 3 просмотра, 3 избраных

Свободное назначение, от 120 до 400 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская наб., 46. На карте

М. Фрунзенская, 10 мин. пешком

3 избраных



Видео 8 фото

от 120 до 400 м² -1 из 7 Свободно
Площадь Этаж Площадь

Назначение: магазин, кафе/ресторан, салон красоты, гостиница, кофейня, медицинский центр, парикмахерская, продукты, костюм, офис, общепит, выкладка, зоомагазин, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария

Лот 170721. Объектом занимается Анастасия. Предлагается в аренду торговое-офисное помещение. Находится на цокольном этаже с двумя отдельными входами. Головы рассмотреть различные Арендаторы. Имеется зона для погрузки, разгрузки. Планировка кабинетного типа: 9 кабинетов. Также имеется оборудованная кухня. Санузел один. Перегородки не несущие - их возможно демонтировать и сделать перепланировку. Предоставляем канализацию.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 441-01-68
Посмотрите, сколько использовано объявлений на ЦИАН

| Условия сделки | | | |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------|
| Цена | от 180 000 до 600 000 руб./мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 18 000 руб./кв.м/год | Срок аренды | Длительный |
| Наполн | ЭОМ | Наименьший срок аренды | 11 мес. |
| Обеспечительный платеж | 1 200 000 руб. | Арендная комиссия | + |
| Комм. (маленькие платежи) | - | Стоимость парковки | + |
| Эксплуатационные расходы | - | Нагрузка от клиента | + |

от 180 000 до 600 000 руб./мес.
18 000 руб./кв.м/год

ИПОО
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 292 объявлений
+7 985 441-01-68
100% гарантия возврата денег, возврат
Помогите, проверьте, что такое это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о компании

Анастасия Мислова
Нет отзывов

ИПОО
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 292 объявлений
+7 985 441-01-68
100% гарантия возврата денег, возврат
Помогите, проверьте, что такое это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о компании

ИПОО
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 292 объявлений
+7 985 441-01-68
100% гарантия возврата денег, возврат
Помогите, проверьте, что такое это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о компании

ИПОО
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 292 объявлений
+7 985 441-01-68
100% гарантия возврата денег, возврат
Помогите, проверьте, что такое это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв о компании

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 120 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 18000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

