

Финансовый управляющий



Смирнова Светлана Александровна

121354, г. Москва, Можайское шоссе, 42, а/я 20, тел: 8 966 328 32 33 факс: эл. почта: sveta.smirnova@bk.ru

Решение

Финансового управляющего об оценке имущества

01.06.2021 г.

Москва

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.05.2021 (резолютивная часть объявлена 12.05.2021) по делу № А40-272076/18 Ишханян Самвел Тельманович (дата рождения: 07.07.1956, ИНН 770601678122, адрес регистрации: Москва, Донская улица, 23, 19) признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим утверждена Смирнова Светлана Александровна (ИНН 772616173569, СНИЛС 138053228 43) - член НПС СОПАУ "Альянс управляющих" (ОГРН 1032307154285, ИНН 2312102570, адрес: 350015, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Северная, д.309). Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования настоящего объявления. Адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему: 121354, г Москва, Можайское шоссе, 42, а/я 20. Судебное заседание по рассмотрению дела о банкротстве назначено на 01.11.2021 в 12:40 по адресу: 115191, г. Москва, ул. Тульская Б. д. 17.

Финансовый управляющий должника, Смирнова Светлана Александровна, действующая на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 12.05.2021 (резолютивная часть объявлена 12.05.2021) по делу № А40-272076/18 г. и п.2 ст.213.26 ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», произвела оценку имущества, принадлежащего Ишханяну Самвелу Тельмановичу, которое включено в конкурсную массу и не относится к ст. 446 ГПК РФ;

Статьей 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О несостоятельности (банкротстве) установлено, что все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу, за исключением имущества, определенного пунктом 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 ст. 213.26 ФЗ «о несостоятельности (банкротстве)»- оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с настоящим Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме.

Проведенная оценка может быть оспорена гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина. Собрание кредиторов вправе принять решение о проведении оценки имущества гражданина, части этого имущества, включенных в конкурсную массу в соответствии с

настоящим Федеральным законом, с привлечением оценщика и оплатой расходов на проведение данной оценки за счет лиц, голосовавших за принятие соответствующего решения.

Отчет об оценке рыночной стоимости

- земельного участка, расположенного по адресу: Россия, обл Московская, г Электроугли, ул Полевая, дом 16, корпус а, кадастровый (условный) номер 50:16:0702004:7629, площадь 9627 кв.м.

- нежилое помещение, адрес (местонахождение) Россия, обл Московская, г Электроугли, полевая, кадастровый (условный) номер 50:16:0000000:12022, площадь 127,8 кв.м.

здание, адрес (местонахождение) Россия, обл Московская, г Электроугли, ул Полевая, дом 16, корпус а, кадастровый (условный) номер 50:16:0000000:15618, площадь 91,8 кв. м..

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Сбор информации об аналогах
- Выбор единицы сравнения
- Выбор элементов сравнения
- Согласование скорректированных цен аналогов с получением итоговой величины рыночной стоимости.

1.1 Информация об аналогах

Объект	Источник информации	Адрес	Площадь, сот	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Цена предложения, руб./ сот
Аналог №1	Авито https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_izh_s_1975352653	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	9,5	4 200 000	442 105
Аналог №2	Электроугольский центр недвижимости https://www.an-esp.com/product-page/участок-15-сот-д-исаково-ижс	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	15	3 100 000	206 667
Аналог №3	Электроугольский центр недвижимости https://www.an-esp.com/product-page/участок-11-5-сот-д-исаково-ижс	г. Электроугли, д. Исаково	11,5	2 100 000	182 609

1.2 Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 сотку, как наиболее типичная для данного сегмента рынка.

1.3 Элементы сравнения

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Элементы сравнения делятся на две группы: характеристики сделок и характеристики объектов.

Первая группа характеристик включает три фактора:

- Передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут и др.)
- Условия финансирования (наличные, ипотека, закладная, рассрочка и др.)
- Рыночные условия (изменение цен и др.)

Сопоставление объекта оценки с объектами аналогами по первой группе характеристик

Объект	Адрес	Характеристики сделок		
		Передаваемые имущественные права	Условия финансирования	Рыночные условия (период продажи)
Объект оценки	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	Собственность	рыночные	Июнь 2021.
Аналог №1	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	Собственность	рыночные	13.05.2021г.
Аналог №2	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	Собственность	рыночные	июнь 2021г.
Аналог №3	г. Электроугли, д. Исаково	Собственность	рыночные	июнь 2021г.

Вторая группа характеристик включает:

Ценообразующий фактор	Влияние на стоимость
Наличие инженерных сетей на участке	Линейная зависимость. По подобранным объектам-аналогам коммуникации проходят рядом с границей участка. В случае, когда коммуникации проходят рядом с границей участка, участок считается обеспеченным инженерными сетями. В данном случае поправка не применяется
Разрешенное использование	Линейная зависимость
Имущественные права	В данном случае при расчете земельного участка имущественные права рассматриваются как право собственности
Площадь объекта	Обычно удельная стоимость в пределах некоторых диапазонов не претерпевает заметных изменений. Поэтому зависимость цены от площади рассматривают как общую тенденцию, проявляющуюся при существенно различающихся площадях. Внутри же небольших диапазонов площадей удельные цены рассматривают как примерно одинаковые.

Сопоставление объекта оценки с объектами аналогами по второй группе характеристик

Объект	Адрес	Характеристики объектов		
		Площадь участка, сот	Наличие инженерных сетей на участке	Разрешенное использование
Объект оценки	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	96,27	подведены	под коммерцию
Аналог №1	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	9,5	подведены	ИЖС
Аналог №2	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	15	подведены	ИЖС
Аналог №3	г. Электроугли, д. Исаково	11,5	подведены	ИЖС

1.4 Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена продажи, руб./сот		442 105	206 667	182 609
Поправка на торг, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб./сот		415 579	194 267	171 652
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		415 579	194 267	171 652
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		415 579	194 267	171 652
Расходы после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на расходы после покупки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		415 579	194 267	171 652
Рыночные условия	июнь 2021г	13.05.2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сот		415 579	194 267	171 652
Назначение участка	под коммерцию	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на назначение		50,00%	50,00%	50,00%
Скорректированная цена, руб./сот		623 368	291 400	257 478
Площадь ЗУ, сот	96,27	9,5	15	11,5
Корректировка на площадь земельного участка		-27,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена, руб./сот		455 059	244 776	216 282
Местоположение в черте населённого пункта	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	г. Электроугли, д. Исаково
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот		455 059	244 776	216 282
Наличие электроснабжения на участке	подведено	по границе	по границе	подведено
Корректировка на наличие электроснабжения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот		455 059	244 776	216 282
Наличие газоснабжения на участке	подведено	по границе	по границе	подведено
Корректировка на наличие газоснабжения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот		455 059	244 776	216 282
Наличие водоснабжения и канализации на участке	подведено	по границе	по границе	подведено
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сот		455 059	244 776	216 282
Вес объекта	100,00%	28%	36%	36%
Стоимость объекта оценки, руб./сот	297 888			
Общая чистая корректировка, руб.		39 480	50 509	44 630
Общая чистая корректировка в % от цены продажи		9,50%	26,00%	26,00%
Количество корректировок		2	2	2
Общая валовая корректировка, %		77,00%	66,00%	66,00%

Расчет корректировок

Поправка на торг: Принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте [https://statrielt.ru\(см.Приложение\)](https://statrielt.ru(см.Приложение))

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2021 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87

Для подлежащего оценке земельного участка скидка на торг принята на уровне -6%

Поправка на назначение. принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020.

Земельные участки / под ред. Лейфер Л.А. 2020

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,68	1,00

Система Эксперт

Расчет поправки

	Поправка на назначение	Поправка
Объект оценки	Под офисно-торговую застройку	-
Аналог №1	ИЖС	1,50 или 50%
Аналог №2	ИЖС	1,50 или 50%
Аналог №3	ИЖС	1,50 или 50%

Поправка на площадь . принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020.

Земельные участки / под ред. Лейфер Л.А. 2020

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м	аналог						
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000	
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Расчет поправки

	Поправка на площадь	Поправка
Объект оценки	96,27 сот	-
Аналог №1	9,5 сот	0,73 или -27%
Аналог №2	15 сот	0,84 или -16%
Аналог №3	11,5 сот	0,84 или -16%

Согласование скорректированных цен аналогов

Расчет весов осуществлялся по формуле:

$$d_i = \frac{1/p_i}{\sum_{i=1}^n 1/p_i}$$

где d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок или их суммарная величина без учета знаков

n – количество объектов-аналогов

Параметр	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая валовая корректировка, %	77,00%	66,00%	66,00%
Обратная величина	1,298701299	1,515151515	1,515151515
Вес аналогов по формуле	30%	35%	35%

Итого стоимость земельного участка

	Стоимость 1 сот земельного участка, руб./сот без НДС	Площадь земельного участка, сот	Стоимость земельного участка, руб. без НДС
Земельный участок	297 888	96,27	28 677 678

2. Объект капитального строительства

2.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м, как наиболее типичная для данного сегмента рынка.

2.3. Элементы сравнения

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Элементы сравнения делятся на две группы: характеристики сделок и характеристики объектов.

Первая группа характеристик включает четыре фактора:

- Передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут и др.)
- Условия финансирования (наличные, ипотека, закладная, рассрочка и др.)
- Рыночные условия (изменение цен и др.)

Сопоставление объекта оценки с объектами аналогами по первой группе характеристик

Объект	Адрес	Характеристики сделок		
		Передаваемые имущественные права	Условия финансирования	Рыночные условия (период продажи)
Объект оценки	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	Собственность	Рыночные	Июнь 2021
Аналог №1	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	Собственность	Рыночные	13.05.2021г.
Аналог №2	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	Собственность	Рыночные	июнь 2021г.
Аналог №3	г. Электроугли, д. Исаково	Собственность	Рыночные	июнь 2021г.

Вторая группа характеристик включает:

Ценообразующий фактор	Влияние на стоимость
Физические характеристики	
– Площадь объекта	Линейная зависимость
– Физическое состояние	Линейная зависимость
– Тип объекта	Линейная зависимость
– Класс качества внутренней отделки	Линейная зависимость

Сопоставление объекта оценки с объектами аналогами по второй группе характеристик

	Адрес	Характеристики объектов			
		Функциональное назначение объекта	Физическое состояние	Общая площадь помещений	Выход на красную линию
Объект оценки	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	ТО	Хорошее/ Удовлетворительное	91,8 кв.м. и 127, 8 кв.м.	нет
Аналог №1	Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А (центр)	ТО	удовл	600	нет
Аналог №2	Московская область, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная	ТО	хорошее	480	да
Аналог №3	г. Электроугли, д. Исаково	ТО	удовл	1506	да

2.4 Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом(объект с площадью 91,8 кв.м.)

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена продажи, руб./кв.м		17 476	56 090	25 000
Поправка на торг, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Расходы после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на расходы после покупки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Рыночные условия	июнь 2021 г.	07.06.2021г.	июнь 2021г.	19.05.2021г.
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Местоположение в пределах населенного пункта	Московская область, Ногинский район, городское поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а	г.Электроугли, микрорайон Вишняковские Дачи, Советская ул., 5	г Электроугли, ул Школьная, 12	г.о., Электроугли, ул. Маяковского, 5
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Общая площадь строений, кв.м	91,80	275	312	236
Корректировка на масштаб		15,00%	34,00%	15,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 891	70 651	27 025
Функциональное назначение объекта	офисное	ТО	ТО	ТО
Корректировка на назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 891	70 651	27 025
Класс качества	простая	простая	улучшенная	простая
Корректировка на класс качества		0,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 891	66 412	27 025
Физическое состояние	хорошее	удовл	хорошее	удовл
Корректировка на состояние		39,39%	0,00%	39,39%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 333	66 412	37 670
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное	встроенное
Корректировка на состояние		0,00%	5,20%	5,20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 333	69 865	39 629
выход на красную линию	нет	нет	да	да
Корректировка на выход на красную линию		0,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 333	55 892	31 703
Вес объекта	100%	40%	33%	27%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.	37 537			
Для целей проверки				
Общая чистая корректировка, руб.		-9 905	-3 168	-8 203
Общая чистая корректировка в % от цены продажи		-60,30%	-6,01%	-34,91%

Количество корректировок		2	4	4
Общая валовая корректировка, %		54,39%	65,20%	79,59%

Расчет корректировок

Поправка на торг. Поправка на торг: Принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте [https://statrielt.ru\(см.Приложение\)](https://statrielt.ru(см.Приложение))

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93

Для подлежащего оценке объекта скидка на торг принята на уровне -6%

Поправка на площадь принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов/ Под ред. Лейфер Л.А. 2020г. (см.Приложение)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 102

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены) аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Расчет поправки

Объект	Площадь	Поправка
Объект оценки	91,8 кв.м	
Аналог №1	275 кв.м	1,15 или 15%
Аналог №2	312 кв.м	1,34 или 34%
Аналог №3	236 кв.м	11,15 или 15%

Поправка на класс качества отделки принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statrielt.ru> (см. Приложение)

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 г

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (идентифицируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	1,09

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в

Расчет поправки

Объект	Класс качества	Поправка
Объект оценки	Простая	
Аналог №1	Простая	1 или 0%
Аналог №2	Улучшенная	1/1,06 или -6%
Аналог №3	Простая	1 или 0%

Поправка на физическое состояние принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statrielt.ru>

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Расчет поправки

Объект	Физическое состояние	Поправка
Объект оценки	Хорошее	

Аналог №1	Удовлетворительное	0,92/ 0,66 или 39,39%
Аналог №2	Хорошее	1 или 0%
Аналог №3	Удовлетворительное	0,92/ 0,66 или 39,39%

Поправка на встроенное и пристроенное помещение принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statrielt.ru>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.04.2021 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриэлт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,90	1,00	0,95	0,88	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,98	0,93	0,82	0,91	0,87

Расчет поправки

Объект	Поправка на встроенное и пристроенное помещение	Поправка
Объект оценки	ОСЗ	
Аналог №1	ОСЗ	1 или 0%
Аналог №2	встроенное	1/0,95 или -5,2%
Аналог №3	встроенное	1/0,95 или -5,2%

Поправка на выход на красную линию принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов/ Под ред. Лейфер Л.А. 2020г. (см.Приложение)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к	0,81	0,80	0,82

Расчет поправки

Объект	Выход на красную линию	Поправка
Объект оценки	нет	
Аналог №1	нет	1 или 0%
Аналог №2	да	0,80 или -20%
Аналог №3	Да	0,80 или -20%%

Согласование скорректированных цен аналогов

Расчет весов осуществлялся по формуле:

$$d_i = \frac{1/p_i}{\sum_{i=1}^n 1/p_i}$$

Где d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок или их суммарная величина без учета знаков

n – количество объектов-аналогов

Параметр	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая валовая корректировка, %	54,39%	65,20%	79,59%
Обратная величина	1,838573267	1,533742331	1,256439251
Вес аналогов по формуле	40%	33%	27%

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом(объект с площадью 127,8 кв.м.)

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена продажи, руб./кв.м		17 476	56 090	25 000
Поправка на торг, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Расходы после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на расходы после покупки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Рыночные условия	июнь 2021 г.	07.06.2021г.	июнь 2021г.	19.05.2021г.
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Местоположение в пределах населенного пункта	Московская область, Ногинский район, городское	г.Электроугли, микрорайон Вишняковские Дачи, Советская ул., 5	г Электроугли, ул Школьная, 12	г.о., Электроугли, ул. Маяковского, 5

	поселение Электроугли, г. Электроугли, ул. Полевая, стр. 16а			
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	52 724	23 500
Общая площадь строений, кв.м	127,80	275	312	236
Корректировка на масштаб		0,00%	16,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	61 160	23 500
Функциональное назначение объекта	офисное	ТО	ТО	ТО
Корректировка на назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	61 160	23 500
Класс качества	простая	простая	улучшенная	простая
Корректировка на класс качества		0,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	57 491	23 500
Физическое состояние	удовл.	удовл	хорошее	удовл
Корректировка на состояние		0,00%	-28,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	41 393	23 500
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	встроенное	встроенное
Корректировка на состояние		0,00%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	39 241	22 278
выход на красную линию	нет	нет	да	да
Корректировка на выход на красную линию		0,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 427	31 393	17 822
Вес объекта	100%	95%	1%	4%
Стоимость объекта оценки, руб./кв.	16 633			
Для целей проверки				
Общая чистая корректировка, руб.		0	21 332	5 678
Общая чистая корректировка в % от цены продажи		0,00%	40,46%	24,16%
Количество корректировок		0	5	2
Общая валовая корректировка, %		0,00%	75,20%	25,20%

Расчет корректировок

Поправка на торг. Поправка на торг: Принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте [https://statrielt.ru\(см.Приложение\)](https://statrielt.ru(см.Приложение))

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)*



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости. на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statiel.ru](https://statiel.ru), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РО	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93

Для подлежащего оценке объекта скидка на торг принята на уровне -6%

Поправка на площадь принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов/ Под ред. Лейфер Л.А. 2020г. (см.Приложение)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 102

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Расчет поправки

Объект	Площадь	Поправка
Объект оценки	127,8 кв.м	
Аналог №1	275 кв.м	1 или 0%
Аналог №2	312 кв.м	1,16 или 16%
Аналог №3	236 кв.м	1 или 0%

Поправка на класс качества отделки принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statiel.ru> (см.Приложение)

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания
на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 г
 оборудования (приборы отопления).

расчет Портала **Statrielt** на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, лобелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и лобелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	1,09

Применение:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в

Расчет поправки

Объект	Класс качества	Поправка
Объект оценки	Простая	
Аналог №1	Простая	1 или 0%
Аналог №2	Улучшенная	1/1,06 или -6%
Аналог №3	Простая	1 или 0%

Поправка на физическое состояние принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statrielt.ru>

коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка
на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2021 года

Итоги расчетов **Statrielt** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Расчет поправки

Объект	Физическое состояние	Поправка
Объект оценки	Удовлетворительное	
Аналог №1	Удовлетворительное	1 или 0%
Аналог №2	Хорошее	0,66/0,92 или -28%
Аналог №3	Удовлетворительное	1 или 0%

Поправка на встроенное и пристроенное помещение принята в соответствии с результатами исследований, проведенных Ассоциацией рынка недвижимости «Статриэлт» на сайте <https://statielt.ru>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.04.2021 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриэлт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,90	1,00	0,95	0,88	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,98	0,93	0,82	0,91	0,87

Расчет поправки

Объект	Поправка на встроенное и пристроенное помещение	Поправка
Объект оценки	ОСЗ	
Аналог №1	ОСЗ	1 или 0%
Аналог №2	встроенное	1/0,95 или -5,2%
Аналог №3	встроенное	1/0,95 или -5,2%

Поправка на выход на красную линию принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2020 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов/ Под ред. Лейфер Л.А. 2020г. (см.Приложение)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к	0,81	0,80	0,82

Расчет поправки

Объект	Выход на красную линию	Поправка
Объект оценки	нет	
Аналог №1	нет	1 или 0%

Аналог №2	да	0,80 или -20%
Аналог №3	Да	0,80 или -20%%

Согласование скорректированных цен аналогов

Расчет весов осуществлялся по формуле:

$$d_i = \frac{1/p_i}{\sum_{i=1}^n 1/p_i}$$

Где d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок или их суммарная величина без учета знаков

n – количество объектов-аналогов

Параметр	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Общая валовая корректировка, %	0,00%	75,20%	25,20%
Обратная величина	100	1,329787234	3,968253968
Вес аналогов по формуле	95%	1%	4%

2.5 Итого стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом

Наименование	Стоимость 1 кв., руб. в т.ч. НДС	Площадь, кв.м	ИТОГО стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, руб. в т.ч. НДС
Нежилое здание 50:16:0000000:12022	16 633	127,8	2 125 697
Нежилое здание 50:16:0000000:15618	37 537	91,8	3 445 897
Земельный участок 50:16:0702004:7629			28 677 678
ИТОГО стоимость объекта рассчитанная сравнительным подходом			34 249 272

Итого рыночная стоимость

Наименование	Итого рыночная стоимость, руб	Итого рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое здание 50:16:0000000:12022	2 125 697	1 771 415
Нежилое здание 50:16:0000000:15618	3 445 897	2 871 581
Земельный участок 50:16:0702004:7629	28 677 678	28 677 678
Итого рыночная стоимость	34 249 272	33 320 673

Электроугли · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 9,5 сот. (ИЖС)

4 200 000 Р

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 13 мая в 08:43



Площадь: 9.5 сот.

Расстояние до центра города: 24 км

Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А
Носовихинское шоссе, 24 км

[Скрыть карту](#)



8 916 590-71-61

Написать сообщение

Гая
Частное лицо
На Авито с ноября 2011
Завершено 21 объявление



Подписаться на продавца

№ 1975352653, 📞 2350 (+3)

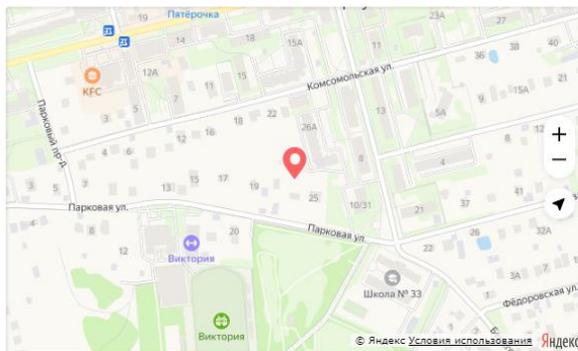


Площадь 9.5 сот.

Расстояние до центра города: 24 км

Московская область, Богородский г.о., Электроугли, Парковая ул., 23А
Носовихинское шоссе, 24 км

[Скрыть карту](#)



Продаётся участок правильной формы, не обременён постройками. На участке плодовые деревья.

Участок находится в центре города.

Электричество проведено. Газ, вода по границе.

1 взрослый собственник, в собственности более 3 лет.



Пожаловаться

4 200 000 ₪

8 916 590-71-61

Написать сообщение

Гая

Частное лицо
На Авито с ноября 2011
Завершено 21 объявление



Подписаться на продавца

№ 1975352653, ☎ 2350 (+3)



☎️ +7 (496) 513-22-22



Участок 15 сот., д. Исаково (ИЖС)

3 100 000,00 ₺

+ 7 (965) 218-93-94



Продам участок ИЖС, г. Электроугли, д. Исаково, ул. 1-ая Заречная. Общая площадь 15 соток. Свет, газ по границе. Участок отмежеван. Документы к сделке готовы.

Перезвоните мне

💬 [Есть вопросы?](#)



Участок 11.5 сот., д. Исаково (ИЖС)

2 100 000,00 ₺

+ 7 (965) 218-93-94

Продам участок ИЖС, г. Электроугли, д. Исаково. Общая

Есть вопросы?



Участок 11.5 сот., д. Исаково (ИЖС)

2 100 000,00 ₺

+ 7 (965) 218-93-94



Продам участок ИЖС, г. Электроугли, д. Исаково. Общая

Есть вопросы?

ЗАКАЗАТЬ  20%
ООО «ДОРЖАН — ТОРГОВЫЙ ДОМ» ИНН: 772174859 ОГРН: 1027739654700 * ПО ОТНОШЕНИЮ К СТАЛЬНЫМ СЕКЦИОННЫМ ВОРОТАМ

8 500 000 ₽

В ипотеку за 73 281 РУБ./мес.

% [Выбрать ипотечную программу](#)

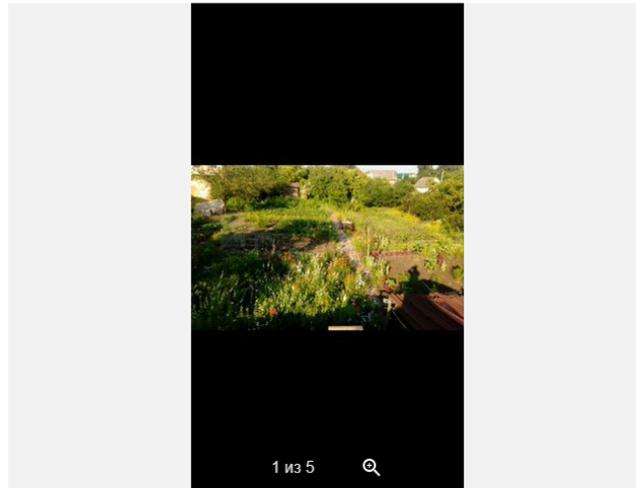
Земли поселений, 16 соток

Московская область, Богородский городской округ, село Кудиново, Свободная улица, Электроугли, Московская область

🚗 Электроугли 2.6 км

★ В избранное

📌 [Получать похожие объявления](#)



Елена

Размещает объявления: 10 лет 8 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)

Всего за 3 месяца: 1

8 983 660-73-62

✉ [Написать владельцу объявления](#)



Связаться с владельцем

8 983 660-73-62

Земли поселений, 16 соток

Расположен в М.О. Богородский г.о. (Ногинский р-он)



8 500 000 ₽

В ипотеку за 73 281 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

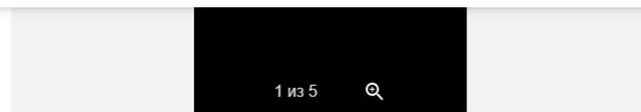
Земли поселений, 16 соток

Московская область, Богородский городской округ, село Кудиново, Свободная улица, Электроугли, Московская область

📍 Электроугли 2.6 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 983 660-73-62

Земли поселений, 16 соток

Расположен в М.О. Богородский г.о. (Ногинский р-он)
УДОБНЫЙ ПОДЪЕЗД по Горьковскому или Носовихинскому шоссе.
В пешей доступности остановка, транспорт ходит регулярно, во все ближайшие районы.
До ж/д станции "Электроугли" 7 мин. на общ. транспорте (автобус, маршрутка).
Электропоезда Горьковского направления, до Москвы 40-50 мин.
Городская инфраструктура в шаговой доступности (магазин, аптека, церковь, школа, детс. сад и т.д.)
ДОМ 59м² НА УЧАСТКЕ 16 СОТОК.
ТЕРРИТОРИАЛЬНО УЧАСТОК ОТ СОСЕДЕЙ С ДВУХ СТОРОН ОГОРОЖЕН ЗАБОРОМ- СЕТКА РАБИЦА.
УЧАСТОК РОВНЫЙ, СУХОЙ, УХОЖЕН!
ИМЕЮТСЯ плодовые деревья, кустарники (яблони, вишня, малина, черн. смородина и т.д.)
КОММУНИКАЦИИ:
ЭЛЕКТРИЧЕСТВО,
ГАЗ, ВОДА-СКВАЖИНА.
КРУГЛОГОДИЧНЫЙ ПОДЪЕЗД, АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ДОРОЖКА.
Возможен торг.

ГАЗПРОМБАНК
Вклад «Ваш успех»
до 6% ставка годовых
Подробнее

🔖 Создать заметку | 🖨️ Распечатать | 🔔 Получать похожие | 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Продам Торговое помещение, 275.00 м²

7 300 000 ₹

❤️ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Вчера в 17:34



8 958 752-94-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

"Мегаполис-Сервис" г. Электроугли
Компания
На Авито с января 2014 🏆

Подписаться на продавца

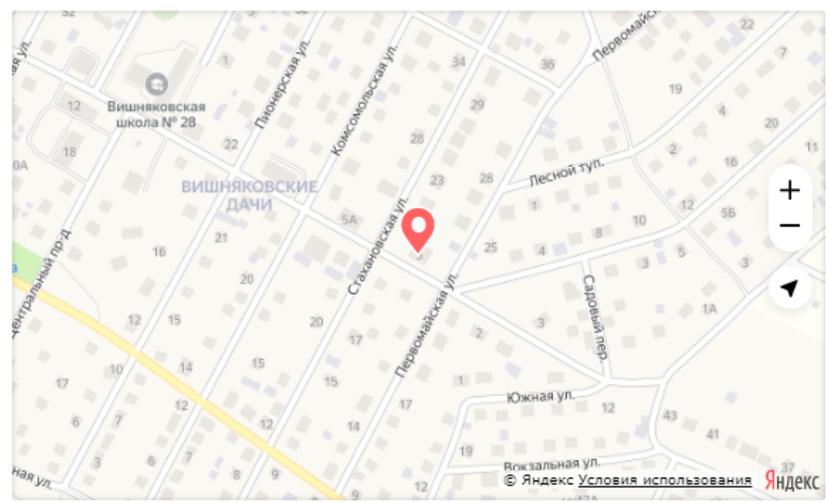
Контактное лицо
Калинцева Ольга Михайловна

№ 2131564978, 📞 644 (+50)



Московская область, Богородский г.о., Электроугли, микрорайон Вишняковские Дачи, Советская ул., 5 [Скрыть карту](#)

7 300 000 ₽



8 958 752-94-50

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

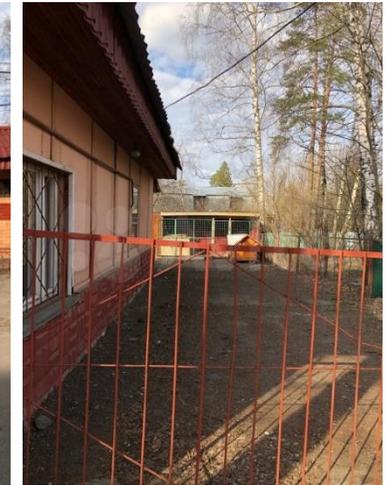
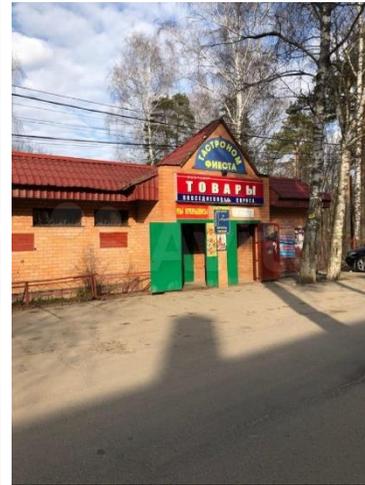
"Мегаполис-Сервис" г. Электроугли
Компания
На Авито с января 2014 🏆

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Калинцева Ольга Михайловна

Продам магазин в г. Электроугли, мкр. Вишняковские дачи, 18 км от МКАД, общей площадью 275 кв.м. 1/1 кирп. здание. Нежилое помещение отдельстоящее (здание магазина) на участке 9 соток, огорожено забором. Внутри сделан косметический ремонт. Есть помещение для персонала. Подведены все коммуникации: свет 15 квт, газ (отопление АГВ), вода (центральное водоснабжение), канализация (два местных септика). Собственник физическое лицо. Документ основание: ДКП (более 3-х лет в собственности). Документы готовы к продаже. Межевание проведено. Первая линия домов. Есть место для парковки. Круглогодичный подъезд. Рядом ж/д станция 33 км. Оперативный показ.

№ 2131564978, 📞 644 (+50)

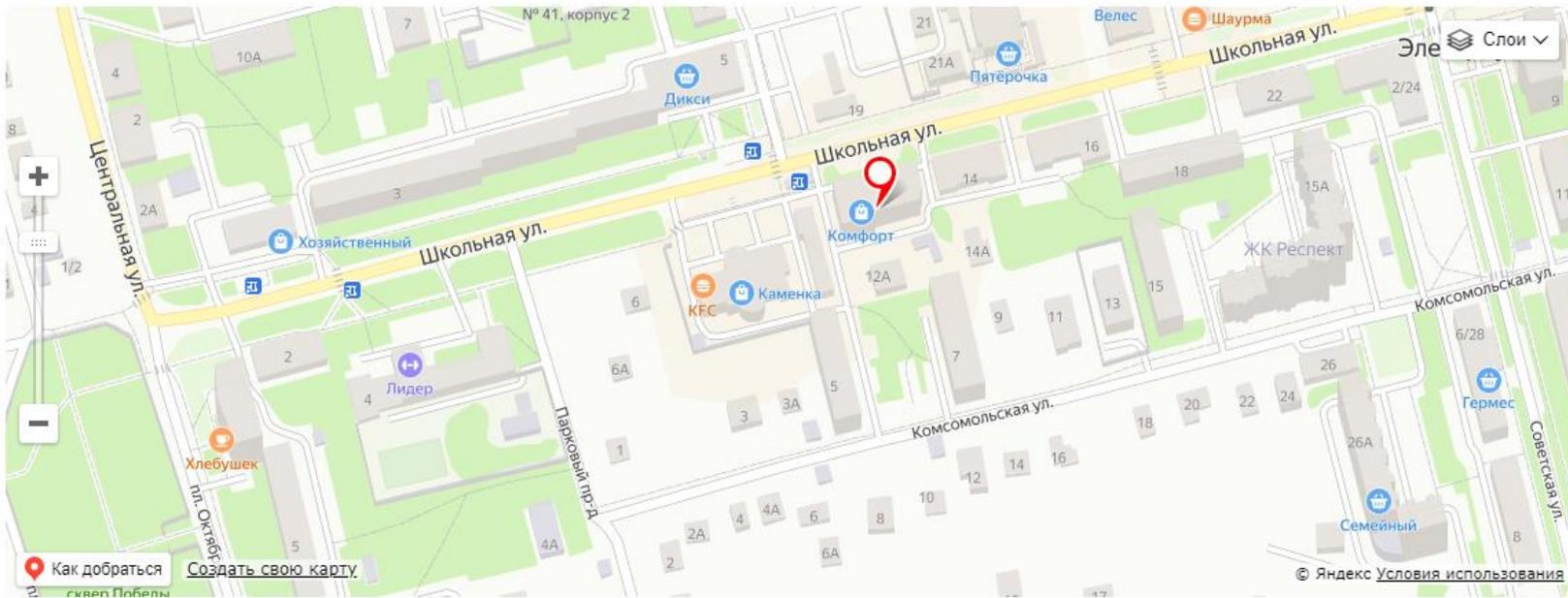




Описание

Центр города, первая линия домов, вход с центральной улицы, на углу дома автобусная остановка, отличный автомобильный и пешеходный трафик, все коммуникации, высота потолков 3 м., сдано в аренду, якорный арендатор интернет магазин Wildberries , соответственно весь город у нас. Продаю помещение как арендный бизнес

Объявление на карте





Свободного назначения, 236 м²

📌 Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

19 мая в 17:45

5 900 000 ₽



8 958 480-13-07

Написать сообщение

Собственник Буздалина ИА
Компания

Подписаться на продавца

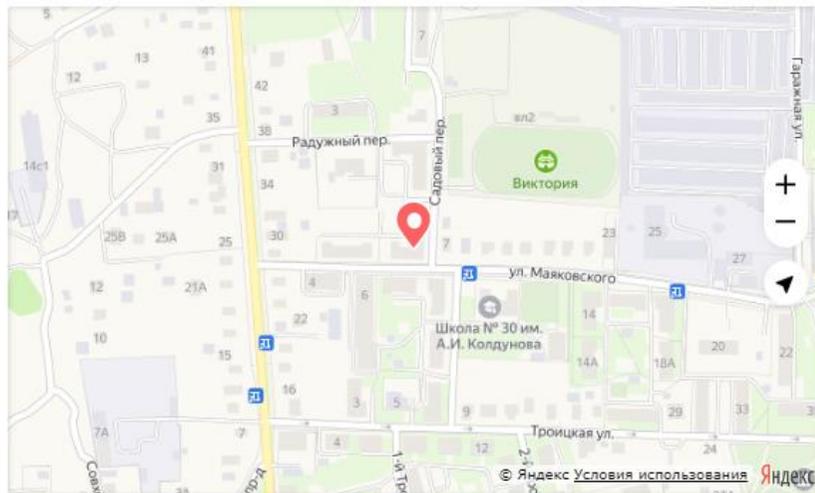
Контактное лицо
Василий

№ 2093555821, 👁 1576 (+10)



Московская область, Богородский г.о., Электроугли, ул. Маяковского, 5

[Скрыть карту](#)



5 900 000 ₽

8 958 480-13-07

Написать сообщение

Собственник Буздалина ИА
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Василий

№ 2093555821, 1576 (+10)

Помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома. Отдельный вход с фасада, запасные со двора и через подъезд. Все коммуникации.

Кадастровый номер 50:16:0702004:4389



Пожаловаться

