
УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев _____

3 октября 2017 г.

ОТЧЕТ № Н-1709294

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресам: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов,
ул. Лопасненская, д 3, д. 5, д. 7

Заказчик:

ПАО Сбербанк

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 29.09.2017

Дата составления Отчета: 03.10.2017

Москва 2017

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.

15 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда компании на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности **за 2016 год** занимает **15-е место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных организаций, и **13-е место** в рейтинге делового потенциала оценочных групп, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства RAEX (Эксперт РА).

По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».

Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.

Компания «Инвест Проект» занимает 4-е место (ТОП 50) по итогам 2016-2017 гг. в рейтинге наиболее стратегически ориентированных оценочных компаний России (Институт Экономических Стратегий РАН).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)

Член Московского банковского союза

Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»

Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»

Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Аккредитация при Delta Credit

Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)

Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)

Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)

Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»

Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»

Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»

Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

«Сбербанк»(ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), «ВТБ» (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО), «Собинбанк» (ОАО), «Уралсиб» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

e-mail: info@cgip.ru

Web: www.cgip.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1.	Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	16
6.2.	Правовое и техническое описание квартир	18
6.3.	Правовое и техническое описание нежилого помещения	21
6.4.	Фотографии объекта оценки	21
6.5.	Анализ местоположения объекта оценки	21
7.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	27
7.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам II квартала 2017 года	27
7.2.	Анализ влияния политических факторов в стране и регионе	28
7.3.	Анализ социально-экономического развития Московской области за январь – июнь 2017 г.	29
7.4.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 31	
7.5.	Анализ рынка объекта оценки	32
7.6.	Краткий обзор рынков недвижимости	33
7.7.	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки	41
7.8.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	44
7.9.	Оценка ликвидности	46
7.10.	Основные выводы	46
8.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	48
8.1.	Этапы проведения оценки	48
8.2.	Подходы к оценке	48
8.3.	Выбор подходов и методов к оценке	53
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	57
10.1.	Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	57
10.2.	Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода	82
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	102
12.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	108
13.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	111
14.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	113



14.1.	Приложение I. Список использованных источников	113
14.2.	Приложение II. Используемая терминология	114
14.3.	Приложение III. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки	115
14.4.	Приложение IV. Копии документов, предоставленные Заказчиком	121
14.5.	Приложение V. Фотографии оцениваемых объектов	137
14.6.	Приложение VI. Расчетные таблицы.....	154
14.7.	Приложение VII. Копии информационно-аналитического материала	180

ДРАФТ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Показатель	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресам: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Оцениваемое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Квартира площадью 126,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3364, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167. 2. Квартира площадью 107,3 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3610, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138. 3. Квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94. 4. Квартира площадью 126,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3373, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158. 5. Квартира площадью 104,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3520, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139. 6. Квартира площадью 159,7 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3695, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139. 7. Квартира площадью 115,2 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3379, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165. 8. Квартира площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3440, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2. 9. Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163. 10. Квартира площадью 107,1 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3433, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160. 11. Квартира площадью 158,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3467, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142. 12. Квартира площадью 46,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3642, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15. 13. Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3443, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5.
Заказчик оценки	<p>Среднерусский банк ПАО Сбербанк Юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес плательщика: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8, ИНН 7707083893 КПП 773643002 БИК 045773603 р/с 30301810900006004000 к/с 30101810400000000225 ОГРН 1027700132195, дата присвоения 16.08.2002 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) E-mail: gabedanov@sberbank.ru</p>
Имущественные права	Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Кэпитал»
Место нахождения объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3 2. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5 3. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Субъект права	<p>ООО «Кэпитал» Адрес почтовый и местонахождения: 140200, Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Хрипунова, д.3, пом. № 7</p>

	ИНН 7707629692 КПП 503601001 ОГРН 5077746931268, дата присвоения 14.06.2007
Сведения о проводимой оценке	
Дата оценки	29.09.2017
Дата осмотра	29.09.2017
Дата составления Отчета	03.10.2017
Срок проведения оценки	Согласно п. 1.5 Договора № Н-1709294 от 29.09.2017
Цель и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости имущества, а также ликвидационной стоимости объекта оценки при сроке рыночной экспозиции, не превышающем 270 календарных дней, НДС не облагается, переданного в залог ПАО Сбербанк
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Банком для определения начальной продажной стоимости на торгах в банкротстве
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № б/н
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 долл. США = 58,4255 руб.
Курс евро, установленный ЦБ РФ на дату оценки:	1 евро = 68,6441 руб.

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком; расчеты Оценщика

Табл. 1.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Не применялся	7 140 166	Не применялся
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Не применялся	6 207 305	Не применялся
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Не применялся	3 034 490	Не применялся
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Не применялся	7 155 070	Не применялся
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Не применялся	6 088 291	Не применялся
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	Не применялся	8 760 344	Не применялся
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Не применялся	6 595 315	Не применялся
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Не применялся	3 140 467	Не применялся
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432,	Не применялся	8 622 910	Не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (жилая недвижимость НДС не облагается)
	по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163			
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Не применялся	6 197 449	Не применялся
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Не применялся	8 716 214	Не применялся
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	Не применялся	2 966 723	Не применялся
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Не применялся	17 249 645	15 222 003
Итого:		-	91 874 389	15 222 003

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

Рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	50:31:0040602:3364	7 140 166	7 140 166
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	50:31:0040602:3610	6 207 305	6 207 305
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	50:31:0040602:3713	3 034 490	3 034 490
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	50:31:0040602:3373	7 155 070	7 155 070
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	50:31:0040602:3520	6 088 291	6 088 291
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	50:31:0040602:3695	8 760 344	8 760 344
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	50:31:0040602:3379	6 595 315	6 595 315
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	50:31:0040602:3440	3 140 467	3 140 467
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	50:31:0040602:3432	8 622 910	8 622 910
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	50:31:0040602:3433	6 197 449	6 197 449

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	50:31:0040602:3467	8 716 214	8 716 214
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	50:31:0040602:3642	2 966 723	2 966 723
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	16 235 824	19 158 272
Итого			90 860 568	93 783 016

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.4

Ликвидационная стоимость оцениваемого нежилого помещения

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Ликвидационная стоимость, руб., без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	10 699 408	12 625 301
Итого			10 699 408	12 625 301

Источник информации: расчеты Оценщика

Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор:

Гурьев А.Н.

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП ОПЭО).

Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

Страхов Ю.И.

3 октября 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресам: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Оцениваемое имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Квартира площадью 126,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3364, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167. 2. Квартира площадью 107,3 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3610, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138. 3. Квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94. 4. Квартира площадью 126,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3373, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158. 5. Квартира площадью 104,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3520, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139. 6. Квартира площадью 159,7 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3695, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139. 7. Квартира площадью 115,2 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3379, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165. 8. Квартира площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3440, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2. 9. Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163. 10. Квартира площадью 107,1 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3433, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160. 11. Квартира площадью 158,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3467, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142. 12. Квартира площадью 46,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3642, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15. 13. Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3443, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5.
Местоположение	<ol style="list-style-type: none"> 1. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3 2. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5 3. Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	<p>ООО «Кэпитал» Адрес почтовый и местонахождения: 140200, Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, ул. Хрипунова, д.3, пом. № 7 ИНН 7707629692 КПП 503601001 ОГРН 5077746931268, дата присвоения 14.06.2007</p>
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости имущества, а также ликвидационной стоимости объекта оценки при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней, НДС не облагается, переданного в залог ПАО Сбербанк
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Банком для определения начальной продажной стоимости на торгах в банкротстве
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки	29.09.2017
Дата проведения визуального осмотра	29.09.2017
Срок проведения оценки	Согласно п. 1.5 Договора № Н-1709294 от 29.09.2017



Допущения и ограничения	Допущения, на которых основывается оценка, представлены в разделе 4 (ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ)
--------------------------------	---

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком; расчеты Оценщика

ДРАФТ

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p align="center">ПАО Сбербанк</p> <p>Юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес плательщика: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 8, ИНН 7707083893 КПП 773643002 БИК 045773603 р/с 30301810900006004000 к/с 30101810400000000225 ОГРН 1027700132195, дата присвоения 16.08.2002 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) E-mail: gabedanov@sberbank.ru</p>
<p>Сведения об Исполнителе</p>	<p align="center">ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ»</p> <p>Место нахождения: Россия, 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77, стр.1, Адрес для направления письменной корреспонденции: Россия, 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77, стр.1; Тел.: 8 (495) 787-98-24, факс: 8 (495) 787-98-24, e-mail: 5108920@mail.ru, р/с 40702810503600141031 к/с 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение, БИК 044525181 КПП: 503101001, ИНН: 5031064998 ОГРН: 1055005937953, дата присвоения 15.12.2005 Сведения о страховании ответственности юридического лица: 1. страховой полис ПООЦ № 0603 061291 страховая компания «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.; 2. страховой полис ПООЦ № 0603 144015 страховая компания «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) руб.</p>
<p>Сведения об Оценщиках</p>	<p align="center">Страхов Юрий Иосифович</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (ОПЭО). Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-411935, регистрационный номер 315, 27.09.2001, Международная академия оценки и консалтинга. Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: страховой полис № 0991R/776/F0377/6 от 23.10.2016, по страхованию гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности Оценщика, выданный ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с 23.10.2016 по 22.10.2017 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 16 лет (с 2001 г.)</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>



**Сведения о
независимости
оценщика**

Настоящим Оценщик Страхов Юрий Иосифович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик Страхов Юрий Иосифович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Страхов Юрий Иосифович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»; данные Заказчика

ДРАФТ

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику, вследствие использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества,

халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.

14. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
15. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.
16. Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.

Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

ДРАФТ

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

Также в соответствии со ст.15 ФЗ № 135 Оценщик обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет — Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство (МСНО-НП «ОПЭО»), применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 12.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- Отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание Отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в Отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7 принадлежащее на праве собственности ООО «Кэпитал», в составе:

1. Квартира площадью 126,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3364, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167.
2. Квартира площадью 107,3 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3610, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138.
3. Квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94.
4. Квартира площадью 126,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3373, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158.
5. Квартира площадью 104,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3520, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139.
6. Квартира площадью 159,7 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3695, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139.
7. Квартира площадью 115,2 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3379, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165.
8. Квартира площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3440, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2.
9. Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163.
10. Квартира площадью 107,1 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3433, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160.
11. Квартира площадью 158,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3467, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142.
12. Квартира площадью 46,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3642, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15.
13. Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3443, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5.

6.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. «Приложение IV. Копии документов, предоставленные Заказчиком»);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе Нормативные документы);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе Справочная литература);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе Методическая литература);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Характеристики оцениваемых объектов описаны на основании документов предоставленных Заказчиком.

Табл. 6.1

Перечень предоставленных документов для проведения оценки

№ п/п	Оцениваемые объекты	Наименование документа
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3364, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26816672 от 01.09.2017
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3610, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26815051 от 01.09.2017
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26806360 от 01.09.2017
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3373, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817718 от 01.09.2017
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3520, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26815120 от 01.09.2017
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3695, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26812558 от 01.09.2017
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3379, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817211 от 01.09.2017
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3440, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26818443 от 01.09.2017
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817267 от 01.09.2017
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3433, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817639 от 01.09.2017
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3467, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2017/29295273 от 26.09.2017
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3642, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26811143 от 01.09.2017

№ п/п	Оцениваемые объекты	Наименование документа
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3443, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26818958 от 01.09.2017

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

6.2. Правовое и техническое описание квартир

Характеристика оцениваемых квартир из состава объекта оценки представлена в таблице ниже (Табл. 6.2).

При описании квартир Оценщиком использовалась информация, предоставленная Заказчиком.

ДРАФТ

Табл. 6.2

Краткая характеристика оцениваемых квартир

Наименование показателя	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Субъект права	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26816672 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26815051 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26806360 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817718 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26815120 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26812558 от 01.09.2017
Информация об ограничениях (обременениях) права в соответствии с выпиской из ЕГРН	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк
Кадастровый номер	50:31:0040602:3364	50:31:0040602:3610	50:31:0040602:3713	50:31:0040602:3373	50:31:0040602:3520	50:31:0040602:3695
Местоположение объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139
Площадь квартиры, кв. м	126,5	107,3	47,5	126,8	104,9	159,7
Площадь кухни, кв. м	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этажность дома	17	19	19	17	19	19
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	12	17, технический	17, технический	17, технический
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Продолжение Табл. 6.2

Наименование показателя	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Квартира площадью 156,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Субъект права	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817211 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26818443 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817267 от 01.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26817639 от 01.09.2017	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2017/29295273 от 26.09.2017	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26811143 от 01.09.2017
Информация об ограничениях (обременениях) права в соответствии с выпиской из ЕГРН	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк	Залог ПАО Сбербанк
Кадастровый номер	50:31:0040602:3379	50:31:0040602:3440	50:31:0040602:3432	50:31:0040602:3433	50:31:0040602:3467	50:31:0040602:3642
Местоположение объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15
Площадь квартиры, кв. м	115,2	46,8	156,9	107,1	158,8	46,4
Площадь кухни, кв. м	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этажность дома	17	17	17	17	19	19
Этаж расположения квартиры	17, технический	1	17, технический	17, технический	17, технический	3
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

6.3. Правовое и техническое описание нежилого помещения

Характеристика оцениваемого нежилого помещения из состава объекта оценки представлена в таблице ниже (Табл. 6.3).

При описании нежилого помещения Оценщиком использовалась информация, предоставленная Заказчиком.

Табл. 6.3

Краткая характеристика нежилого помещения

Наименование показателя	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3443, по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Имущественные права	Право собственности
Местоположение объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Кадастровый номер	50:31:0040602:3443
Назначение	ПСН
Этаж расположения	Цокольный этаж
Общая площадь, кв. м	607,4
Уровень и состояние отделки	Без отделки
Наличие электроснабжения	Есть
Наличие водоснабжения	Есть
Наличие отопления	Есть
Наличие/отсутствие обременений	Залог ПАО Сбербанк
Субъект права	ООО «Кэпитал» ИНН 7707629692 КПП 503601001
Информация об ограничениях (обременениях) права в соответствии с выпиской из ЕГРН	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости №99/2017/26818958 от 01.09.2017

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

6.4. Фотографии объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился 29.09.2017. В процессе визуального осмотра были проведены следующие процедуры:

- осмотр и фотографирование оцениваемых объектов;
- осмотр окружающей территории оцениваемых объектов.

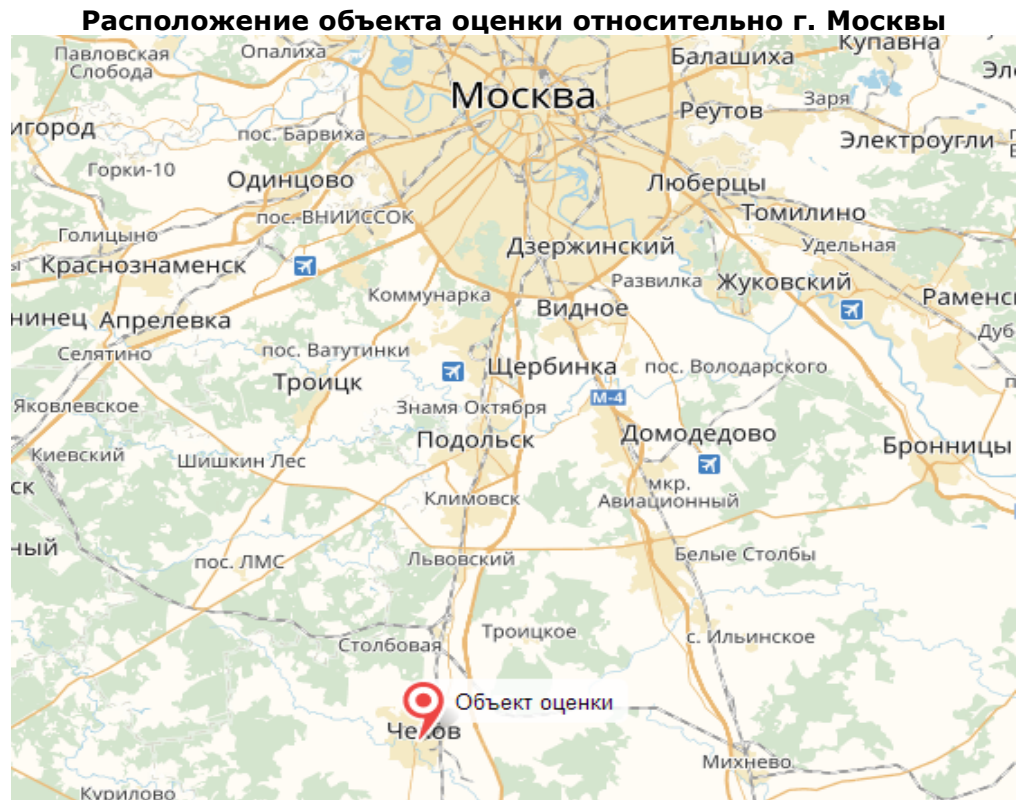
Фотографии оцениваемых объектов представлены в приложении к настоящему Отчету (Приложение V. Фотографии оцениваемых объектов).

6.5. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты находятся в Московской области, в Чеховском районе по адресам: г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7.

Расположение объекта оценки относительно г. Москвы представлено на рисунке ниже (Рис. 6.1).

Рис. 6.1



Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Чеховский район — муниципальное образование городской округ Чехов с упразднением всех ранее входивших в него поселений. С 18 июля 2017 года административно-территориальная единица Чеховский район упраздняется и преобразовывается в город областного подчинения Чехов с административной территорией.

Административный центр — город Чехов.

Чехов — расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка Лопасня, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки. Население — 70 548 человек на 2017 год.

Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 кв. км.

Город Чехов располагается к югу от столицы, 50 км от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная

станция Чехов располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал).

Экономика

В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов следует отметить завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электрощит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест.

В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут».

В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места.

Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

В число крупнейших промышленных предприятий района входят:

- ПАО «Чеховский завод «Гидросталь» (металлоконструкции строительного назначения, крановое гидромеханическое оборудование), г. Чехов.
- ЗАО «Энергомаш (Чехов) - ЧЗЭМ» (проектирование и изготовление трубопроводной арматуры и запасных частей к ней: арматура запорная, регулирующая, предохранительная, защитная), г. Чехов.
- ПАО «Чеховский полиграфический комбинат» (издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации), г. Чехов.
- ПАО «ЧРЗ» (переработка и восстановление изношенных автопокрышек, регенерат, резина дробленая), г. Чехов.
- ООО «Данон Индустрия» (молочные и кисломолочные продукты), г. Чехов.
- ПАО «Корма» (комбикорма для коров, свиней, птиц), г. Чехов.
- ПАО «Чеховская кондитерская фабрика» (производство кондитерских изделий), г. Чехов.
- ООО «Полиальт» (выпуск сотового поликарбоната), с. Дубна.
- ОАО «Крюковский вентиляторный завод» (в настоящее время профиль предприятия изменён - производится лазерная резка, гиб и порошковое окрашивание металла), д. Крюково.
- ООО «Дау кемикал» (производство теплоизоляционных плит), д. Крюково.
- ЗАО «Жестьупак» (производство жестяной тары), д. Крюково.
- ООО «АЛКОА «Си-Эс-Ай Восток» (пластиковые крышки для газированных напитков и пива), пос. Любучаны.
- ПАО «Институт инженерной иммунологии» (медицинские и ветеринарные препараты), пос. Любучаны.
- ПАО «Любучанский завод пластмасс» (производство пластмассовых изделий), пос. Любучаны.
- АО «Электрощит» (производство силовых распределительных трансформаторов класса напряжения 6÷10 кВ, комплектных трансформаторных подстанций различных исполнений и модификаций, а также распределительных устройств), д. Люторецкое.

- ООО «Шаттдекор» (производитель декоративной бумаги для нужд мебельной промышленности), д. Люторецкое.

В Чехове действуют крупнейшие продовольственные торговые сети известных компаний, таких как Вилла, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Копейка, Торнадо, Компьютерный магазин ОСКОМП, сети салонов сотовой связи (Евросеть, Связной, МТС, Мегафон).

Также находятся отделения крупнейших банков России: ВТБ 24, Сбербанк, Банк Возрождение, Банк ВТБ, Московский Индустриальный банк, Генбанк.

Транспорт

Через район проходят Курское направление Московской железной дороги и Большое кольцо Московской железной дороги (БМО), скоростная автомагистраль «Крым», Симферопольское шоссе. Общая протяженность автомобильных дорог в районе составляет 410 км.

Железнодорожная станция Чехов на линии Москва — Тула (Курское направление МЖД). Междугородние автобусные маршруты, 17 пригородных автобусных маршрутов от автовокзала, 14 внутригородских автобусных маршрутов

Описание местоположения оцениваемых объектов, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7

Оцениваемое недвижимое имущество, расположенное в Московской области, в Чеховском районе, по адресам: г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7, представляет собой 1 нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого дома, и 12 квартир.

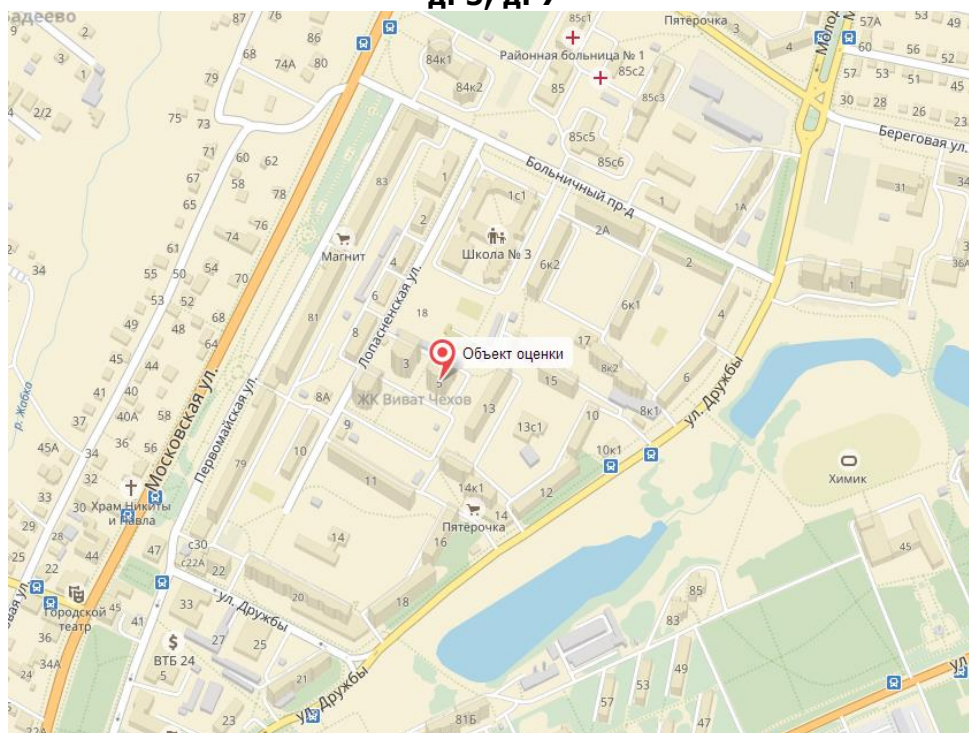
Оцениваемое недвижимое имущество расположено в жилом комплексе «Виват Чехов», в центральной части города. Окружающая территория представлена жилой высокоэтажной застройкой. До ближайшей остановки общественного транспорта - ост. «Больничный проезд», расстояние составляет около 300 м. До ж.-д. ст. «Чехов» Курского направления (электрички следуют через Курский вокзал, станции Текстильщики, Люблино, Царицыно, Бутово, Подольск и др.) расстояние составляет 2,5 км. Удобный выезд на Симферопольское шоссе, расстояние до которого составляет менее 2 км. От жилого комплекса до МКАД расстояние составляет около 53 км.

Инфраструктура в районе расположения объекта оценки развита, в непосредственной близости имеются: аптеки, супермаркеты, торговый центр «Карнавал», почтовое отделение, общеобразовательная школа, детский сад.

Локальное расположение объекта оценки представлено на рисунках ниже (Рис. 6.2, Рис. 6.3).

Рис. 6.2

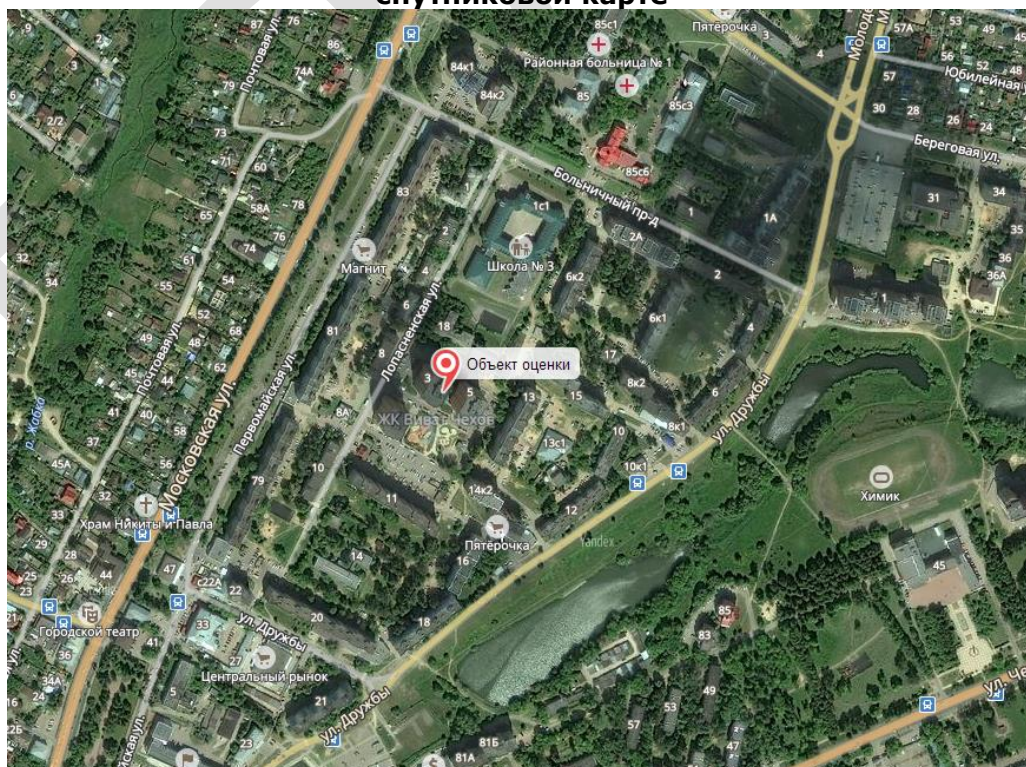
Локальное местоположение оцениваемых объектов, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7



Источник информации: maps.yandex.ru

Рис. 6.3

Расположение оцениваемых объектов, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7 на спутниковой карте



Источник информации: maps.yandex.ru

Вывод: описание оцениваемых объектов было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Оцениваемое недвижимое имущество, расположено в жилом комплексе «Виват Чехов» по адресам: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7, представляет собой 1 нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого дома и 12 квартир.

Оцениваемое имущество расположено в центральной части города, которая характеризуется развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.

В непосредственной близости имеются: торговые объекты, отделение связи, образовательные учреждения.

До ближайшей остановки общественного транспорта - ост. «Больничный проезд» расстояние составляет около 300 м. Удобный выезд на Симферопольское шоссе, расстояние до которого составляет менее 2 км. От жилого комплекса до МКАД расстояние составляет около 53 км.

Из выше представленного анализа местоположения оцениваемых объектов можно сделать вывод о привлекательном местоположении для квартир, для нежилого помещения - местоположение является не привлекательным.

ДРАФТ

7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам II квартала 2017 года

Рост ВВП во II квартале 2017 года составил 2,5 % г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7 % г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7 % г/г). Увеличение производственной активности во II кв. 2017 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5 % г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

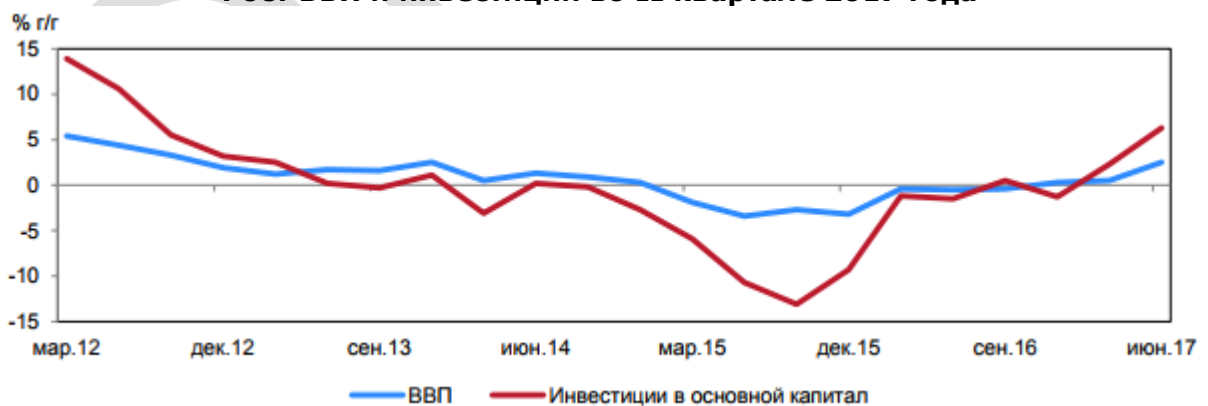
Во II квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3 % г/г с 2,3 % г/г в I квартале 2017 года.

Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8 % г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6 %).

Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0 %).

Диagr. 7.1

Рост ВВП и инвестиций во II квартале 2017 года



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Промышленное производство

Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1 % г/г (-1,8 % м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Табл. 7.1

Вклад отраслей в рост ВВП

ВВП в рыночных ценах	Вклад, п.п	
	Июль	II кв.
	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

Рынок труда

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн человек), так и в относительном выражении (5,4 % от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0 % г/г (1,2 % г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика около нулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6 % г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

7.2. Анализ влияния политических факторов в стране и регионе

В РФ разработают меры поддержки регионов, находящихся в сложном положении

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев поручил разработать меры по поддержке регионов, которые находятся в сложном положении.

Жириновский переизбран председателем ЛДПР на ближайшие четыре года

Четвертого февраля в Москве прошел XXX съезд партии, главной целью которого было избрание руководящих органов ЛДПР. Бессменный лидер ЛДПР Владимир Жириновский был переизбран председателем партии либерал-демократов на ближайшие четыре года.

Евросоюз на полгода продлил действие санкций против граждан России

Совет Евросоюза на полгода, до 15 сентября 2017 года, продлил действие индивидуальных санкций против граждан и юридических лиц России и Украины, которых ЕС считает ответственными за «подрыв территориальной целостности» Украины.

Принятие закона о продлении возраста пребывания на госслужбе в регионах

Госдума на пленарном заседании одобрила в третьем, окончательном чтении закон о возможности продления до 70 лет предельного возраста пребывания на государственной службе для региональных чиновников.

Россия продлила ответные меры на санкции Запада

Президент России Владимир Путин подписал указ о продлении ответных мер на санкции Запада до 31 декабря 2018 года. Правительству поручено обеспечить меры по реализации указа и при необходимости вносить предложения об изменении срока действия санкций. Указ вступает в силу со дня подписания.

Источник информации: <http://ria.ru/politics/>, <http://www.vedomosti.ru>

7.3. Анализ социально-экономического развития Московской области за январь – июнь 2017 г.

Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-июнь 2017 г. представлены в таблице ниже (Табл. 7.2).

Табл. 7.2

Основные экономические и социальные показатели за январь-июнь 2017 г.

Параметр	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	Фактически выполнено за январь-июнь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства	-	-	-
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,4	x	101,7 ¹
январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	111,3	x	102,0
Оборот организаций, млн. рублей	4 032 623,3	109,8	-
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей	-	-	-
добыча полезных ископаемых	5 017,6	131,5	-
обрабатывающие производства	-	-	-
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	138 918,1	114,4	-
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	26 550,7	113,9	-
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению	-	-	-
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	101,0	x	100,6 ¹
июнь 2017 года в % к июню 2016 года	104,6	x	104,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2017 года, рублей	4 511,0	108,6 ¹	104,9 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2017 года, человек	23 719	94,5 ¹	96,8 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец	0,6	x	-

¹ к предыдущему месяцу

Параметр	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	Фактически выполнено за январь-июнь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
июня 2017 года, в процентах			
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель-июнь 2017 года, в %	3,4	x	-
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	3 710,4	127,1	104,4 ²
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	3 509,9	106,7	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2017 года, рублей	46 479,5	108,4	107,9
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	102,9	x	102,0 ¹
январь-май 2017 года	44 476,8	107,3	107,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за май 2017 года, рублей	52 202,7	109,1	-
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	103,3	x	-
январь-май 2017 года	49 593,8	108,1	-
Оборот торговли, млн. рублей	-	-	
розничной торговли по всем каналам реализации	998 529,8	103,5	99,5
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	2 094 714,1	115,2	-
Оборот общественного питания, млн. рублей	45 004,4	106,9	-
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	231 745,1	101,5	100,0

Источник информации: <http://www.msko.gks.ru/>

Строительство

В январе-июне 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 40 472 новые квартиры общей площадью 2 949,6 тысячи кв. м, что на 0,7 % меньше, чем в январе-июне 2016 года. В сельской местности введено 1 066,8 тысячи квадратных метров жилья, что составило 36,2 % от общего ввода.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в июне 2017 года, составила для застройщиков 53 581 рубль (в июне 2016 года – 47 737 рублей).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в июне 2017 года составил 177,7 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,3 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2017 года – 998,5 млрд рублей, и 103,5 %.

В январе-июне 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 % формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,2 %.

Уровень жизни населения

В мае 2017 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 305 147,5 млн руб., денежные расходы населения – 267 592,1 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 37 555,4 млн рублей.

² по полному кругу организаций

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в мае 2017 года увеличились по сравнению с маем 2016 года на 5 %, расходы увеличились - на 5 %. За январь-май 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 5 %, расходы увеличились на 2,7 %.

Рынок труда

Численность рабочей силы по итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2017 года составила 4 137 тысяч человек, в том числе в возрасте 15-72 лет – 4 117 тысяч человек.

В общей численности населения, занятого в экономике Московской области, в мае 2017 года 1 578,2 тысячи человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось 73,1 тысячи человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2017 года составило 1 651,3 тысячи человек.

7.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемое имущество из состава объекта оценки относится к сегменту «рынок жилой недвижимости» и «рынок нежилых помещений».

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения: промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 7.3

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

7.5. Анализ рынка объекта оценки

7.5.1. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная — покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники — организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:
 - агентства недвижимости — сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки — рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью (Knight Frank, Атлант) и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.
7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.
8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

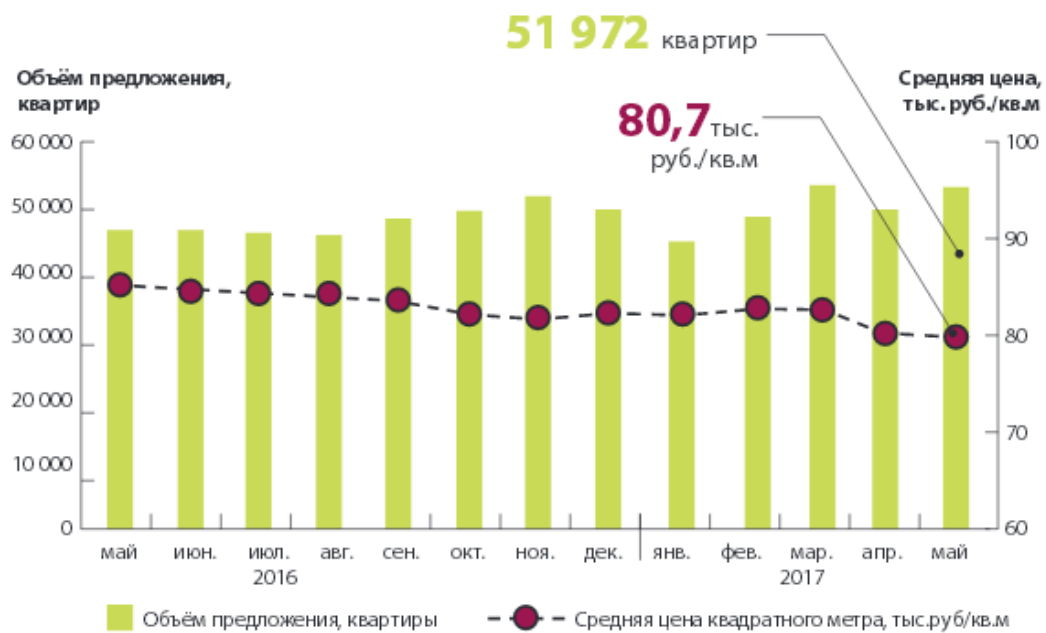
7.6. Краткий обзор рынков недвижимости

7.6.1. Обзор рынка жилой недвижимости Московской области

По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам мая составила 80,7 тыс. руб./кв. м (изменение к апрелю находится в пределах погрешности). Объем предложения по итогам месяца увеличился на 2,8 % и составил 52,0 тыс. квартир. По отношению к маю прошлого года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась на 5 %, а объем предложения увеличился на 13 %.

Диagr. 7.2

Динамика объёма предложения и средней цены 1 кв. метра за I квартал 2017 года



Источник информации: <http://www.miel.ru>

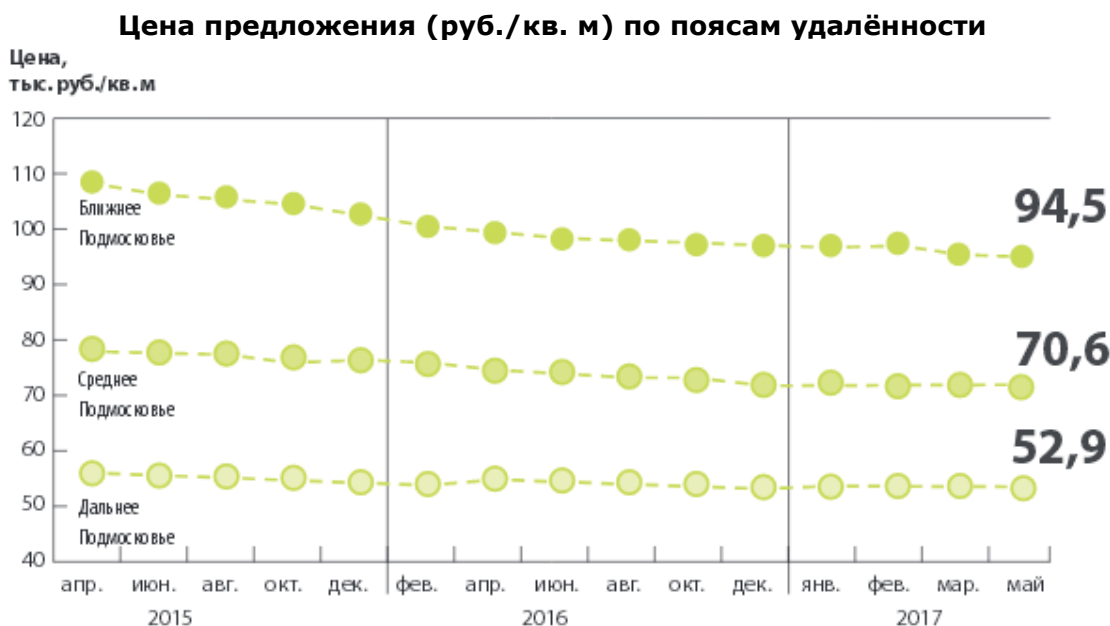
Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области по итогам мая 2017 года составила:

- ближнее Подмосковье: 94 545 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности);
- среднее Подмосковье: 70 631 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности);
- дальнее Подмосковье: 52 944 руб./кв. м (изменение в пределах погрешности).

По отношению к маю прошлого года средняя удельная цена предложения в ближнем Подмосковье уменьшилась на 4,2 %, в среднем поясе Подмосковья – на 5,1 %, а в дальнем Подмосковье – на 4,0%.

Динамика изменения средней удельной цены предложения на фоне изменения объёма предложения на вторичном рынке в целом по Московской области отражена на диаграмме ниже (Диagr. 7.3).

Диagr. 7.3



Источник информации: <http://www.miel.ru>

Спрос

Судя по статистике Росреестра, в августе спрос на вторичное жилье в Московском регионе в целом оставался стабильным. Компания «ИНКОМ-Недвижимость» в августе обычно отмечала небольшой рост спроса на «вторичку» по сравнению с июнем и июлем. Однако в августе 2017 г. показатели актуального спроса были худшими за летний период текущего года – количество договоров о предоплате уменьшилось на 7,8 % по сравнению с июлем и на 11,4 % по сравнению с июнем. По отношению к августу 2016 г. количество внесенных авансов в прошедшем месяце сократилось на 12 %. Более того покупательская активность в августе 2017 г. находилась на минимальном для этого месяца уровне за прошедшие 10 лет.

О низкой платежеспособности граждан, в частности, свидетельствует рост доли ипотеки: в августе 2017 г. этот показатель достиг наибольшего за этот год значения – 31,7 % (в июле - 27,6 %). Количество ипотечных сделок в прошедшем месяце по сравнению с августом прошлого года выросло на 11,2 %.

Предложение

По итогам I квартала значимое уменьшение средней удельной цены предложения отмечено в ближнем поясе восточного и южного направления (-0,9 %), в среднем Подмоскowie северного направления (-1,2 %), а также на северном и южном направлении дальнего Подмоскowie (-1,8 %).

По отношению к маю прошлого года в наибольшей мере скорректировались цены в ближнем поясе западного направления Подмоскowie (-8,1 %). При этом в крупных городах этой локации изменение цены предложения существенно отличалось:

- Красногорск (-9,9 %).
- Одинцово (-6,2 %).
- Звенигород (-1,3 %).

На втором месте по уровню коррекции находится дальнее Подмоскowie южного направления (-7,8 %). Наиболее крупный город данной локации – Серпухов, в котором средняя удельная цена предложения уменьшилась на 7,5 %.

На третьем месте по снижению цен предложения – среднее Подмоскowie северного направления (-6,8 %). В крупных городах данной локации уменьшение средней удельной цены предложения было следующим:

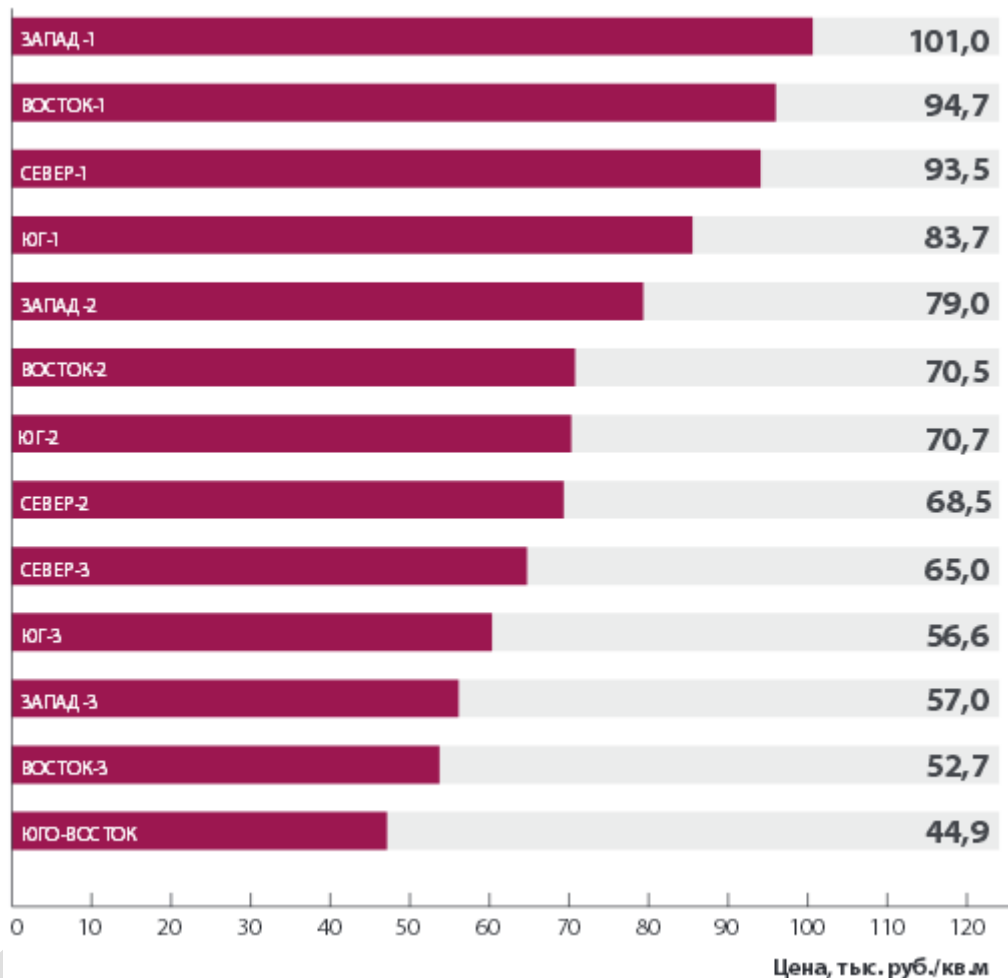
- Дмитров (-6,7 %).

- Сергиев-Посад (-5,5 %).
- Солнечногорск (-4,6 %).

Среднее значение цены за 1 кв. м на вторичном рынке Московской области в зависимости от направления представлено на диаграмме ниже (Диагр. 7.4).

Диагр. 7.4

**Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области,
тыс. руб./кв. м**

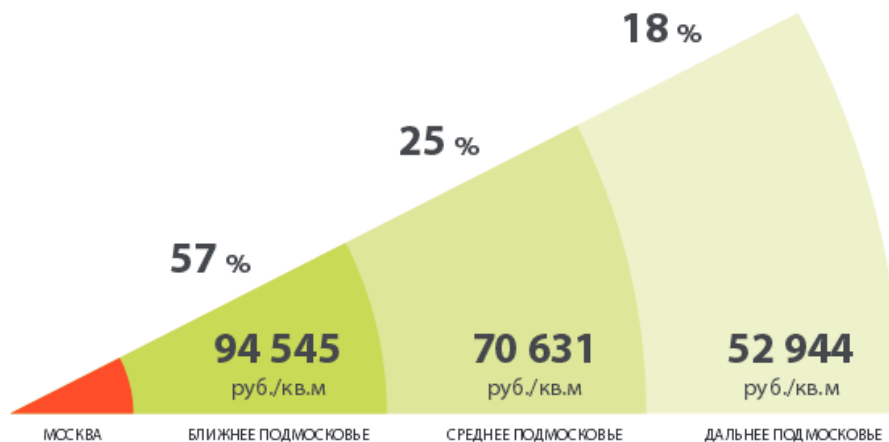


Источник информации: <http://www.miel.ru>

Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам мая увеличился на 2,8 % и составил 51,97 тыс. квартир. При этом в ближнем поясе Подмосковья объем предложения увеличился на 3,3 %, в среднем – на 1,9 %, а в дальнем – на 2,4 %.

Текущий объем предложения на 13 % превышает объем предложения в мае прошлого года, что связано с ограничением спроса в текущей экономической ситуации частичным оттоком спроса в новостройки.

Цена предложения (руб./кв. м) и распределение объема предложения по поясам удалённости



Источник информации: <http://www.miel.ru>

Так же, как и на вторичном рынке Москвы, дальнейшее изменение цен на вторичном рынке городов Московской области будет зависеть от динамики цен на первичном рынке в данном районе, от уровня внутреннего спроса в городе, который в свою очередь зависит от численности населения, транспортной доступности, развитости инфраструктуры, наличия рабочих мест и экологии района.

Прогноз

Рынок жилья Подмосковья в прошлом году «проиграл» часть покупательского спроса Москвы, так как цены на квартиры в «ближнем поясе» области стали сопоставимы со столичными. Эксперты агентств недвижимости, в будущем году предрекают области падение цен как на первичное, так и на вторичное жилье, кроме того, по их мнению, рынок наводнят малогабаритные студии по «бросовым» ценам.

Рынок недвижимости Московской области находится в серьезном кризисе, утверждает генеральный директор компании «Бон Тон» Наталия Кузнецова. По ее словам, проблема заключается в высокой цене на подмосковные новостройки и в отсутствии локального платежеспособного спроса, в расчете на которые вводились объекты.

Впрочем, для удовлетворения спроса потенциальных покупателей подмосковных новостроек цены на них должны упасть еще на 25-30 %, до 55 тыс. руб./кв. м, поскольку сейчас квартиры из «ближнего пояса» Подмосковья (в Химках, Красногорске, Мытищах и других) сопоставимы с Московскими, рассуждает Кузнецова.

Летом снижение цен на рынке недвижимости замедлилось – в последние месяцы они, по большому счету, топчутся на месте. Главным драйвером рынка в 2017 г. стала ипотека: благодаря снижению ставок на покупку вторичного жилья на несколько процентных пунктов существенно увеличилось количество людей, которые могут позволить себе покупку квартиры – пусть и в кредит. То есть, фактически, удешевление ипотеки притормозило снижение цены метра. Однако бесконечно ипотечные ставки падать не могут – стоимость денег в российской экономике остается очень высокой. Поэтому в дальнейшем цены на квартиры, скорее всего, наверстают упущенное.

Выводы:

На основании выше представленного анализа рынка жилой недвижимости Московской области, можно сделать следующие выводы:

- На вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам мая составила 80,7 тыс. руб./кв. м.

- В августе 2017 г. показатели актуального спроса были худшими за летний период текущего года – количество договоров о предоплате уменьшилось на 7,8 % по сравнению с июлем и на 11,4 % по сравнению с июнем. По отношению к августу 2016 г. количество внесенных авансов в прошедшем месяце сократилось на 12 %.
- По итогам I квартала значимое уменьшение средней удельной цены предложения отмечено в ближнем поясе восточного и южного направления (-0,9 %), в среднем Подмоскowie северного направления (-1,2 %), а также на северном и южном направлении дальнего Подмоскowie (-1,8 %).
- Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам мая увеличился на 2,8 % и составил 51,97 тыс. квартир.
- Рынок недвижимости Московской области находится в серьезном кризисе, утверждает генеральный директор компании «Бон Тон» Наталия Кузнецова. По ее словам, проблема заключается в высокой цене на подмосковные новостройки и в отсутствии локального платежеспособного спроса, в расчете на которые вводились объекты.

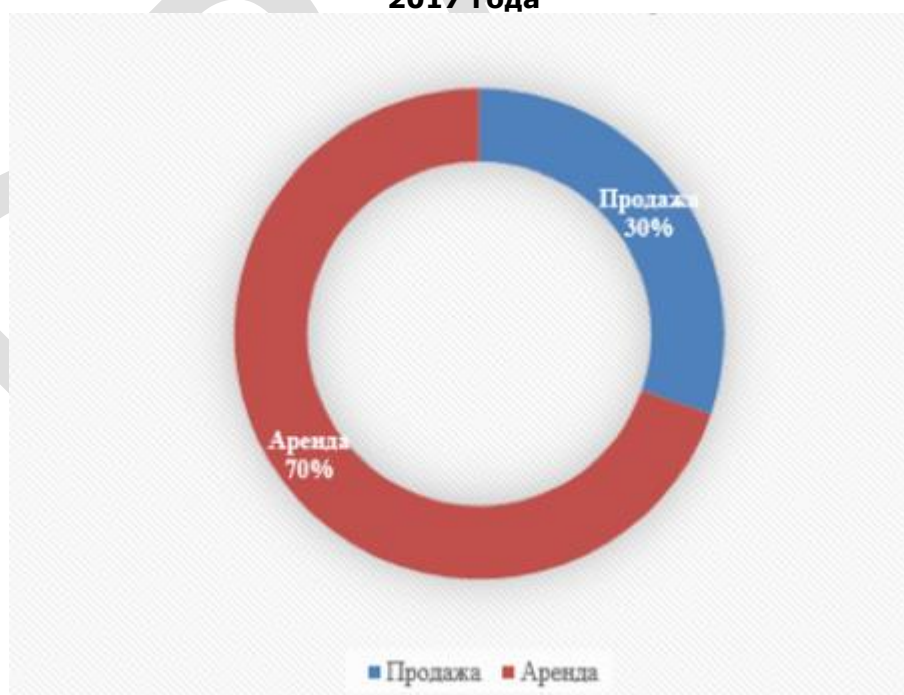
7.6.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

Диagr. 7.6

Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по итогам 1-го полугодия 2017 года



Источник информации: <https://maxyline.ru/>

Вакантность

Продажа

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36 %, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24 %.

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости на конец первого полугодия 2017 года представлено на диаграмме ниже (Диагр. 7.7).

Диагр. 7.7

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости



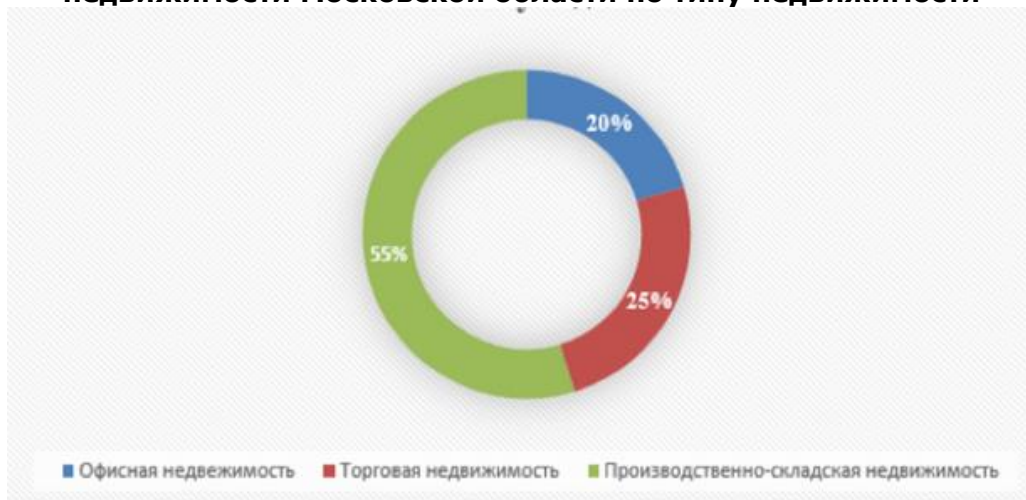
Источник информации: <https://maxyline.ru/>

Аренда

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 25 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55 %, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20 %. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости на конец первого полугодия 2017 года представлено на диаграмме ниже (Диагр. 7.8).

Диагр. 7.8

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости



Источник информации: <https://maxyline.ru/>

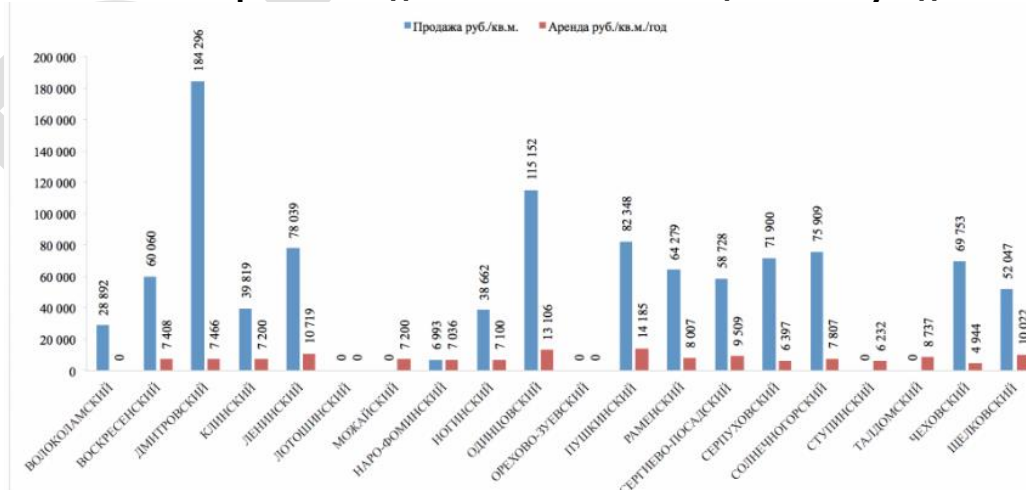
Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13 % и составила 178 488 руб./кв. м.

Рост цен год во многом был обусловлен выходом в августе большого объема дорогих офисных помещений. За год цены снизились на 10%.

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184 296 руб., наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе – 6 993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14 185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе – 4 944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах.

Диагр. 7.9

Средняя стоимость офисной недвижимости на конец 1-го полугодия 2017 года



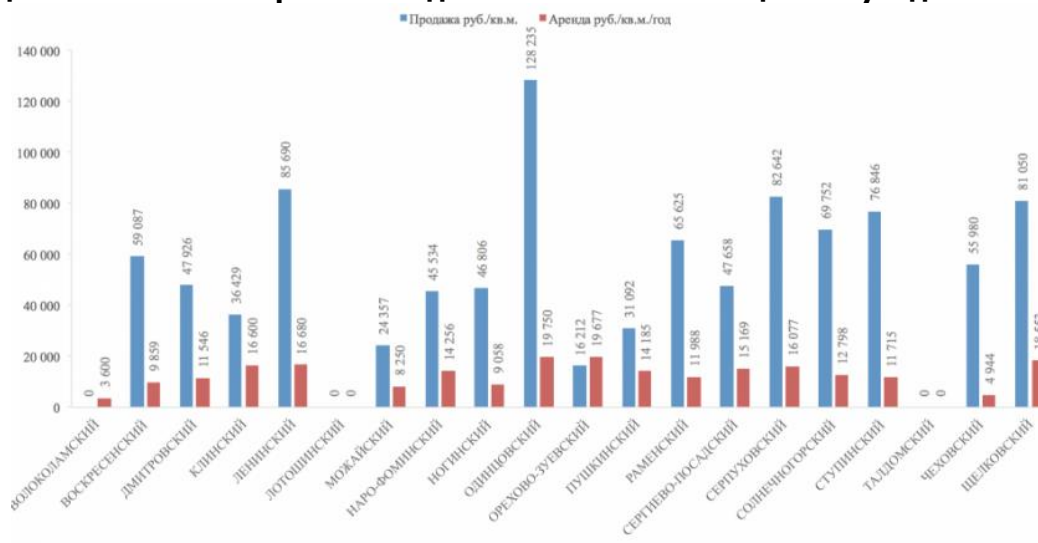
Источник информации: <https://maxyline.ru/>

Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в

Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.

Диagr. 7.10

Средняя стоимость торговой недвижимости на конец 1 полугодия 2017 года



Источник информации: <https://maxyline.ru/>

Прогноз

Сроки ввода существенной части ожидаемых в первом полугодии объектов были перенесены на конец года. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию во второй половине года может достичь 445 тыс. кв. м, а годовой результат составит 460 тыс. кв. м.

Учитывая практику рынка, под конец года закрывается значительная часть сделок, поэтому специалисты консалтинговой компании Colliers International ожидают, что совокупный объем спроса во II полугодии будет выше, чем в первом.

Годовой объем спроса, по нашим оценкам, будет на уровне 930-950 тыс. кв. м, что превысит прошлогодний показатель на 10 %, однако все еще будет существенно ниже показателей докризисного периода.

Кроме того, известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок уже частично заполненными, следовательно, даже при росте объема ввода объем вакантных площадей изменится несущественно. Среднерыночный показатель вакантности будет колебаться на уровне 10 %.

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5 %, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков.

Что касается рынка продаж, то спрос будет определяться в основном макроэкономической ситуацией, а рост цен продаж возможен при более выраженной положительной динамике ставок аренды.

Выводы:

Выводы на основании анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области:

- Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов.
- Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет

- 40 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36 %, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24 %
- Доля предложений по аренде объектов торговой недвижимости Московской области составляет – 25 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55 %, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20 %.
- Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13 % и составила 178 488 руб./кв. м.
- Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей.
- Учитывая практику рынка, под конец года закрывается значительная часть сделок, поэтому специалисты консалтинговой компании Colliers International ожидают, что совокупный объем спроса во II полугодии будет выше, чем в первом.
- Годовой объем спроса, по нашим оценкам, будет на уровне 930-950 тыс. кв. м, что превысит прошлогодний показатель на 10 %, однако все еще будет существенно ниже показателей докризисного периода.

7.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки

В результате анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов в районе расположения оцениваемых объектов, Оценщиком были выявлены предложения на рынке по продаже однокомнатных квартир. Диапазон стоимостей составил от 53 245 до 73 404 руб./кв. м, среднее значение – 63 293 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже (Табл. 7.4).

Табл. 7.4

Данные анализа рынка однокомнатных квартир в г. Чехов, вблизи оцениваемых объектов на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	Источник информации
1	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	2 800 000	43	64 665	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/158925841/
2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	2 840 000	45	63 111	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/157191682/
3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	2 850 000	47	60 638	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/156519173/
4	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	2 874 000	46	62 478	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/156519532/
5	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	3 013 400	46	65 509	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164111485/
6	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	3 450 000	47	73 404	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/160500273/
7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, мкр. Губернский	2 316 146	44	53 245	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164094049/

№	Местоположение	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	Источник информации
Среднее значение				63 293	
Минимальное значение				53 245	
Максимальное значение				73 404	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов в районе расположения оцениваемых объектов Оценщиком были выявлены предложения на рынке по продаже двухъярусных квартир. Диапазон стоимостей составил от 34 773 до 60 915 руб./кв. м, среднее значение – 54 634 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже (Табл. 7.5).

Табл. 7.5

Данные анализа рынка двухъярусных квартир в г. Чехов, вблизи оцениваемых объектов на дату оценки

№	Местоположение	Цена предложения, руб. (НДС не облагается)	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	Источник информации
1	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	9 290 000	157	59 172	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162098978/
2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	7 450 000	126	59 127	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/161892472/
3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	8 650 000	142	60 915	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/163325666/
4	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	8 700 000	147	59 184	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chekhov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et._1124764564
5	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, Вишневый б-р, д. 8	7 650 000	220	34 773	http://chekhov.naydidom.com/search/adpage/674046983.html
Среднее значение				54 634	
Минимальное значение				34 773	
Максимальное значение				60 915	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка офисно-торговой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на рынке по продаже офисно-торговой недвижимости. Диапазон стоимостей составил от 15 000 до 74 074 руб./кв. м, среднее значение – 55 536 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже (Табл. 7.6).

Табл. 7.6

Данные анализа рынка офисно-торговой недвижимости в Чеховском районе Московской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10	136	7 500 000	55 147	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chekhov-170994926
2	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 8	118	8 000 000	67 797	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chekhov-168050405
3	Московская обл., г. Чехов, ул. Московская,	241	9 500 000	39 419	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_chekhov_chekovskiy_rayo

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
	д. 96				n_ulica_moskovskaya_d_96_2275085682/
4	Московская обл., г. Чехов, ул. Дружбы, д. 1	81	6 000 000	74 074	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/
5	Московская обл., г. Чехов, ул. Вишневая, д. 3	270	18 500 000	68 519	https://move.ru/objects/nejiloe_pomeschenie_v_centre_goroda_chehov_obshey_ploschadyu_328_m2_2274930940/
6	Московская обл., г. Чехов, ул. Весенняя, д. 31	80	5 175 000	64 688	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_80_kv_m_vesenniyaya_d31_2267126350/
9	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 6	160	7 200 000	45 000	http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/sale/39128/
10	Московская обл., г. Чехов, ул. Вишневая, д. 2	165	9 000 000	54 545	http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/sale/39119/
11	Московская обл., г. Чехов, ул. Центральная, д. 41	95	6 100 000	64 211	http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeschenie-chehov-centralnaya-ulica-157914063/
13	Московская обл., г. Чехов, ул. Полиграфистов, д. 4	48	3 000 000	62 500	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/164219096/
14	Московская обл., г. Чехов, мкр. Венюково, ул. Гагарина рядом с домом 35	18	270 000	15 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_galereya_811240029
Среднее значение				55 536	
Минимальное значение				15 000	
Максимальное значение				74 074	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

В результате анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, Оценщиком были выявлены предложения на рынке аренды офисно-торговой недвижимости. Диапазон величины арендной ставки составил от 5 160 до 12 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 9 281 руб./кв. м/год, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.). Результаты представлены в таблице ниже (Табл. 7.7).

Табл. 7.7

Данные анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в Чеховском районе Московской области вблизи оцениваемого объекта на дату оценки

№	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. в мес.	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
1	Московская обл., г. Чехов, ул. Весенняя, д. 31	40 000	59	8 136	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321
2	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, д. 5	116 000	145	9 600	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042
3	Московская обл., г. Чехов, ул. Чехова, д. 79	88 000	88	12 000	http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/rental/41012/
4	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 8	30 000	44	8 182	http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/rental/40587/
5	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10	95 000	136	8 382	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_136_m_mozhno_po_chastyam_56_i_80_kv.m_1152868547
6	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 21	82 500	110	9 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_876590138
7	Московская обл., г. Чехов, ул. Ильича, д. 30	24 900	30	9 960	https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/159051056/
8	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10	120 000	120	12 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost

№	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. в мес.	Площадь, кв. м	Ставка арендной платы, с НДС, руб./кв. м/год	Источник информации
					st/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733
9	Московская обл., г. Чехов, ул. Ильича, д. 39	60 200	140	5 160	https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/160922176/
10	Московская обл., г. Чехов, ул. Дружбы, д. 1	60 000	80	9 000	www.kvmeter.ru/objects/15060980/
11	Московская обл., г. Чехов, ул. Чехова, д.12	40 000	45	10 667	http://chegov.egent.ru/comercial/pomeschenie/sdam-3991782.html
Среднее значение				9 281	
Минимальное значение				5 160	
Максимально значение				12 000	

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

7.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты.

Оценщиком были проанализированы ценообразующие параметры объекта оценки. В результате чего выявлены основные ценообразующие параметры:

- Дата действия цены;
- Тип цены (уторговывание);
- Местоположение аналога. Стоимость объекта зависит от ценового района, в котором расположен объект оценки;
- Целевое использование объекта;
- Объем передаваемых прав;
- Площадь объекта – аналога. Цена единицы площади больших помещений/участков ниже, чем меньших.
- Физические характеристики;
- Развитость инфраструктуры;
- Материал стен;
- Состав объекта – аналога
- Состояние объекта – оценки.

Табл. 7.8

Ценообразующие факторы для оцениваемых объектов

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости		
Тип дома(квартиры)	<ul style="list-style-type: none"> • Кирпичный • Монолитный • Панельный 	диапазон значений – (0,62 – 1,00) портал Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1106-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Этаж расположения квартиры	<ul style="list-style-type: none"> • 1 этаж • С 2 до 9 • С 9 до 14 • С 14 по 30 • на верхнем этаже 	Диапазон значений – (0,94 – 1,0) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1115-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Площадь общая	В зависимости от объекта недвижимости	Корректирующий коэффициент рассчитывался по формуле с портала Statrielt. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
		na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1119-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Площадь кухни в квартирах	<ul style="list-style-type: none"> Площадь кухни с 5,5 до 8,5 кв. м Площадь кухни с 8,5 до 10,0 кв. м Площадь кухни с 10,0 до 13,0 кв. м Площадь кухни с 13,0 до 16,0 кв. м 	диапазон значений – (0,97 – 1,03) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1123-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Наличие балкона для квартиры	<ul style="list-style-type: none"> Балкон (отсутствие/наличие) Лоджия незастекленная (отсутствие / наличие) Лоджия застекленная (отсутствие / наличие) Лоджия застекленная / Лоджия незастекленная Лоджия застекленная / Балкон Лоджия незастекленная / Балкон 	диапазон значений – (0,94 – 1,04) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1122-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Транспортная доступность	<ul style="list-style-type: none"> Рядом с узлом общественного транспорта В шаговой доступности от узла общественного транспорта В удалении от узла общественного транспорта 	диапазон значений – (0,94 – 1,00) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1111-na-transportnuyu-dostupnost-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-07-2017-goda)
Ценообразующие факторы на рынке офисно-торговой недвижимости		
Местонахождение (по районам города)	<ul style="list-style-type: none"> Культурный и исторический центр Центры административных районов города Спальные микрорайоны высотной застройки Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки Районы вокруг крупных предприятий 	диапазон значений – (0,73- 1,00) «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 90, под редакцией Л.А.Лейфер
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> Первый этаж Подвал Цоколь Второй этаж и выше 	диапазон значений – (0,74 – 1,00) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1094-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Площадь объекта	Диапазоны в зависимости от площади объекта	Диапазон значение – (0,85 – 1,17) Лейфер Л. А «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016, стр. 133
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Отдельно стоящее здание Пристроенное здание Встроенное помещение в здании 	Диапазон значений – (0,94 – 1,00) Statrielt (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1095-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)
Физический износ	<ul style="list-style-type: none"> Отличное и очень хорошее Хорошее Удовлетворительное Условно-удовлетворительное Ветхое 	диапазон значений – (0,15 – 1,0) Statrielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1091-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2017-goda)

Источник: анализ Оценщика

Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объекта.

7.9. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.9

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	30-60	61-270	271-540

Источник информации: Договор № Н-1709294 на проведение оценки имущества от 29 сентября 2017 г.

Учитывая анализ рынка, расположение оцениваемых объектов, а также разнородные характеристики оцениваемых объектов, уровень ликвидности для жилых объектов принят как средний – 9 месяцев, для нежилого помещения принят как низкий – 12 месяцев.

7.10. Основные выводы

На основании выше представленного анализа рынков оцениваемых объектов, можно сделать следующие выводы:

- На вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения по итогам мая составила 80,7 тыс. руб./кв. м.
- В августе 2017 г. показатели актуального спроса были худшими за летний период текущего года – количество договоров о предоплате уменьшилось на 7,8 % по сравнению с июлем и на 11,4 % по сравнению с июнем. По отношению к августу 2016 г. количество внесенных авансов в прошедшем месяце сократилось на 12 %.
- По итогам I квартала значимое уменьшение средней удельной цены предложения отмечено в ближнем поясе восточного и южного направления (-0,9 %), в среднем Подмоскowie северного направления (-1,2 %), а также на северном и южном направлении дальнего Подмоскowie (-1,8 %).
- Объем предложения на вторичном рынке квартир Московской области по итогам мая увеличился на 2,8 % и составил 51,97 тыс. квартир.
- Рынок недвижимости Московской области находится в серьезном кризисе, утверждает генеральный директор компании «Бон Тон» Наталия Кузнецова. По ее словам, проблема заключается в высокой цене на подмосковные новостройки и в отсутствии локального платежеспособного спроса, в расчете на которые вводились объекты.
- Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов.
- Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36 %,

наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24 %

- Доля предложений по аренде объектов торговой недвижимости Московской области составляет – 25 %, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55 %, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20 %.
- Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13 % и составила 178 488 руб./кв. м.
- Наибольшая средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей.
- Учитывая практику рынка, под конец года закрывается значительная часть сделок, поэтому специалисты консалтинговой компании Colliers International ожидают, что совокупный объем спроса во II полугодии будет выше, чем в первом.
- Годовой объем спроса, по нашим оценкам, будет на уровне 930-950 тыс. кв. м, что превысит прошлогодний показатель на 10 %, однако все еще будет существенно ниже показателей докризисного периода.
- В результате анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов в районе расположения оцениваемых объектов, Оценщиком были выявлены предложения на рынке по продаже однокомнатных квартир. Диапазон стоимостей составил от 53 245 до 73 404 руб./кв. м, среднее значение – 63 293 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).
- В результате анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов в районе расположения оцениваемых объектов, Оценщиком были выявлены предложения на рынке по продаже двухъярусных квартир. Диапазон стоимостей составил от 53 245 до 73 404 руб./кв. м, среднее значение – 63 293 руб./кв. м, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).
- Диапазон стоимостей на рынке офисно-торговой недвижимости составил от 15 000 до 74 074 руб./кв. м, среднее значение – 55 536 руб./кв. м., без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).
- Диапазон величины арендной ставки составил от 5 160 до 12 000 руб./кв. м/год, среднее значение – 9 281 руб./кв. м/год на рынке аренды офисно-торговой недвижимости, без учета ценообразующих факторов (местоположение, удаленность от транспортных магистралей и т.д.).
- Уровень ликвидности принят как средний.

8. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

8.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

8.2.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей» - в соответствии с ФСО № 1 от 20 мая 2015 г.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода - ФСО № 7.

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

Недвижимое имущество

В оценке недвижимого имущества затратный подход предполагает оценку единого объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. Принимается во внимание достоверность данных о затратах на строительство зданий, приобретение и монтаж технологического оборудования с учетом накопленного износа. Этим подходом оценивается стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка как условно свободного. Результат расчета представляет собой стоимость единого объекта недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества предполагает следующий алгоритм определения рыночной стоимости:

- расчет затрат на замещение (воспроизводство) объекта имущества;

- расчет величины накопленного износа;
- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- расчет рыночной стоимости имущества по формуле:

$$PC = C_{З(В)} \times (1 - I_{нак}) + PC_{ЗУ},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

$C_{З(В)}$ – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

$I_{нак}$ – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

$PC_{ЗУ}$ – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Для определения затрат на замещение (воспроизводство) объектов недвижимого имущества могут применяться следующие методы:

Табл. 8.1

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Метод в рамках затратного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнительной единицы на основе Справочников «Укрупненные показатели стоимости строительства» издательства «КО-ИНВЕСТ».	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются справочники Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства «КО-ИНВЕСТ»: «Общественные здания», «Промышленные здания», «Жилые здания», «Складские здания и сооружения» и др.
Метод сравнительной единицы по данным открытых источников информации	Основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т.п. При этой реализации метода используются данные открытых источников рынка.
Метод индексации	Затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов недвижимости (зданий и сооружений) рассчитывается путем применения коэффициентов удорожания стоимости строительно-монтажных работ, капитальных вложений к первоначальной балансовой стоимости оцениваемых объектов.
Поэлементный метод (метод разбивки по компонентам)	Заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта или всего объекта исходя из поэлементных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.
Сметный метод (метод количественного обследования)	Заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам и основан на детальном количественном и стоимостном расчете на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Источник: анализ Оценщика

Расчет величины накопленного износа имущества

Накопленный износ характеризует уменьшение полезности объекта основных средств, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) объекта под воздействием различных факторов во времени. К факторам, вызывающим износ относятся – естественное старение, природные воздействия, изменение методов строительства и технологий производства и др.

Накопленный износ имущества может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части внешнего износа, относящегося к оцениваемому имуществу.

В общем виде формула для расчета накопленного износа имеет вид:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

где:

$I_{\text{нак}}$ – накопленный (совокупный) износ объекта оценки, %;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %;

$I_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объекта оценки, %;

$I_{\text{вн}}$ – внешнее (экономическое) устаревание объекта оценки, %.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

8.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки» - в соответствии с ФСО № 1 от 20 мая 2015 г.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (*аналог* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях);
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Недвижимое имущество

При оценке сравнительным подходом объектов недвижимости предполагается наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости (аналоги), которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В рамках сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости выделяют два основных метода:

Табл. 8.2

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Метод в рамках сравнительного подхода	Краткое описание метода
Метод сравнения продаж	Метод сравнения продаж является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта оценки путем моделирования вероятной цены продажи на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).
Метод валовой ренты	Метод валовой ренты - частный случай общеизвестной практики сравнения продаж. Метод основан на связанных между собой параметрах - действительной (потенциальной) прибыли и рыночной цене объекта. В роли показателя, измеряющего эту взаимосвязь, выступает валовой рентный мультипликатор (коэффициент).

Источник: анализ Оценщика

8.2.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Недвижимое имущество

Доходный подход к оценке стоимости *объектов недвижимости* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта недвижимости.

Сущность доходного подхода при оценке недвижимого имущества состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяются следующие методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода:

Табл. 8.3

Краткое описание основных методов оценки недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Метод в рамках доходного подхода	Краткое описание метода
Метод капитализации	В стоимость недвижимости преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущество метода заключается в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования денежных потоков. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов недвижимости и определении ставки капитализации. Применение данного метода затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке, эксплуатационных расходах. Метод капитализации не рекомендуется применять, если объект не находится в режиме стабильного функционирования (строительство или реконструкция), если объект подвергся серьезным разрушениям в результате стихийного бедствия или пожара.
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод дисконтированных денежных потоков — наиболее универсальный метод, позволяющий определить настоящую стоимость будущих денежных потоков. В стоимость недвижимости преобразуется доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. Данный метод применяется когда: 1. Предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих денежных потоков; 2. Объект недвижимости строится; 3. Объект недвижимости только что построен или введен в действие. Используется при наличии данных для прогноза.

Источник информации: анализ Оценка

8.3. Выбор подходов и методов к оценке

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости

оцениваемых объектов. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

Анализ возможности применения методов затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО № 1).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Расчет стоимости замещения зданий по «типовым» сметам и т. п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом приведет к большой погрешности в вычислениях.

В рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

В связи с вышеизложенным, Оценщик считает некорректным применение затратного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов в настоящем Отчете, т.к. это может существенно исказить величину рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», отказался от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ возможности применения методов сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

В рамках сравнительного подхода реализуется метод сравнения продаж при определении рыночной стоимости квартир и нежилого помещения.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик применил сравнительный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых квартир и нежилого помещения.

Анализ возможности применения методов доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО № 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, обособленные промышленные установки и пр.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Поскольку в данном случае имелась у Оценщика достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое нежилое помещение способно приносить, а также связанные с оцениваемым нежилым помещением расходы, доходный подход в рамках Отчета применялся при расчетах рыночной стоимости нежилого помещения.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик определял рыночную стоимость нежилого помещения доходным подходом в рамках настоящего Отчета.

ДРАФТ

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием (НЭИ) оцениваемого объекта понимается разумное и возможное использование, способствующее сохранению и поддержанию максимальной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для наиболее эффективного использования актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта – нежилого помещения, является использование как нежилое помещение в коммерческих целях – как помещение свободного назначения.

Наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемых квартир, с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования оцениваемых объектов – квартир, является использование как жилое помещение для удовлетворения потребности в жилье.

Вывод: основываясь на том, что в распоряжении Оценщика отсутствовала информация, указывающая, что отличное от текущего использование оцениваемых активов участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость, текущее использование оцениваемых объектов признается в рамках настоящей оценки наиболее эффективным его использованием.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости квартир и нежилого помещения, расположенных в г. Чехов.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на оцениваемые объекты определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объекты в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемыми объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми объектами;
- согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_C = \sum_i^K \alpha_i * V_{Ci}$$

где:

V_C - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

V_{Ci} - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{Pci} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

10.1.1. Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, осуществляющими свою деятельность в регионах расположения оцениваемых объектов, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.cian.ru, www.avito.ru, www.realty.dmir.ru, www.slando.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.rosrealt.ru, и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

Информация о выбранных объектах-аналогах для расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов в настоящем Отчете представлена в приложении к настоящему Отчету (Приложение VII. Копии информационно-аналитического материала).

10.1.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых квартир

В рамках настоящего Отчета, оцениваются следующие квартиры:

1. Квартира площадью 126,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3364, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167.
2. Квартира площадью 107,3 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3610, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138.
3. Квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94.
4. Квартира площадью 126,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3373, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158.
5. Квартира площадью 104,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3520, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139.
6. Квартира площадью 159,7 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3695, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139.

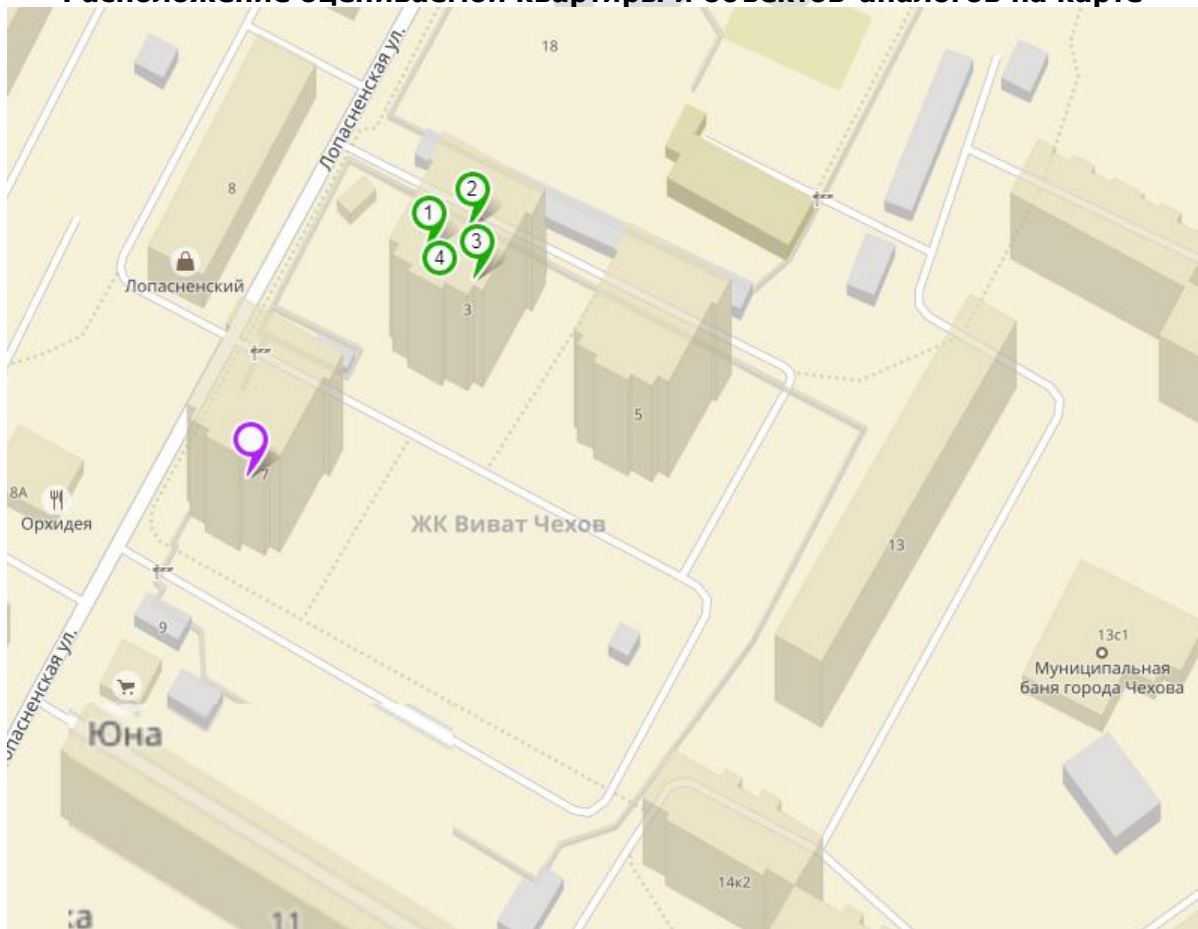
7. Квартира площадью 115,2 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3379, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165.
8. Квартира площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3440, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2.
9. Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163.
10. Квартира площадью 107,1 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3433, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160.
11. Квартира площадью 158,8 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3467, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142.
12. Квартира площадью 46,4 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3642, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15.

Основные характеристики оцениваемых квартир приведены в таблице выше (Табл. 6.2).

Расчет рыночной стоимости представлен на примере одной квартиры - квартира площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, расположенная по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94 (см. Табл. 10.2.).

Рис. 10.1

Расположение оцениваемой квартиры и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 10.1

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Район	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов
Площадь квартиры, кв. м	47,5	43,3	46,0	46,0	47,0
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	12	3	4	2	7
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/158925841/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164111485/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162598774/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/160500273/

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

Расчет рыночной стоимости квартиры представлен в таблице ниже.

Табл. 10.2

Расчет рыночной стоимости квартиры, площадью 47,5 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3713, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/158925841/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164111485/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162598774/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/160500273/
Цена предложения, руб.		2 800 000	3 013 400	4 300 000	3 450 000
Площадь квартиры, кв. м	47,5	43,3	46,0	46,0	47,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 785	61 578	87 870	69 000
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	12	3	4	2	7
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 785	61 578	87 870	69 000
Площадь квартиры, кв. м	47,5	43,3	46,0	46,0	47,0
Корректировка на площадь, %		-1,2%	-0,4%	-0,4%	-0,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 058	61 322	87 504	68 905
Площадь кухни, кв. м	-	12,0	12,0	0,0	0,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 058	61 322	87 504	68 905
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	-13 080	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 058	61 322	74 424	68 905
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 058	61 322	74 424	68 905
Показатель совокупной корректировки	-	1,2%	0,4%	15,4%	0,1%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31%	33%	3%	33%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					63 884
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					3 034 490

Источник информации: расчеты Оценщика

Аналогично была определена рыночная стоимость всех оцениваемых квартир. Расчетные таблицы определения рыночной стоимости всех оцениваемых квартир представлены в приложении к настоящему Отчету (Приложение VI. Расчетные таблицы).

Описание внесенных корректировок представлено ниже по тексту Отчета.

10.1.3. Обоснование вносимых корректировок для квартир

В цену объекта-аналога Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+П_1)+(1+П_2) +...+ (1+П_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1, П_2, П_n$ – поправочные коэффициенты.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых квартир в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка жилой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемых объектов. Корректировка принята равной 0 %.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке жилой недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Значение скидки на торг для объектов-аналогов было принято на основании коэффициентов, представленных на аналитическом портале Statrielt.

Табл. 10.3

Коэффициент скидки на торг для квартир – отношение цен сделок к ценам предложения по видам объектов

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Квартир и комнат вторичного рынка в многоквартирных жилых домах	0,91	0,97	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1110-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2017-goda>

Для однокомнатных квартир коэффициент скидки на торг был принят на основании среднего значения, для двухъярусных квартир, коэффициент скидки на торг был принят на основании нижней границы.

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанного коэффициента по следующей формуле:

$$I = (k-1)*100 \%,$$

где:

i – величина корректировки на торг (%);

k – значение корректирующего коэффициента на торг.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости оцениваемых объектов в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 29 сентября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на рыночную стоимость квартир, является местоположение (район расположения, округ, удаленность от остановок общественного транспорта). В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемых объектов, а также объектов-аналогов.

В том случае, когда оцениваемые объекты и объекты-аналоги отличались между собой по характеристикам местоположения, Оценщик вводил корректировку на местоположение. Если оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют сопоставимые характеристики местоположения, корректировка равна 0 %.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том IV, 2016 г., стр. 135 под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.4

Отношение цен квартир по районам города

Характеристика местоположения	Корректирующий коэффициент
Культурный и исторический центр Центры административных районов города, зоны точечной застройки	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79
Окраины городов, промзоны	0,68

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том IV, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 135

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{мест.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{мест.}}$ – величина корректировки на местоположение (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта-аналога.

Корректировка на тип дома

Важным ценообразующим фактором для жилой недвижимости - тип дома в котором расположена квартира. В связи с этим Оценщик проанализировал оцениваемые объекты и объекты-аналоги и пришел к выводу, что они сопоставимы по данному параметру. На основании этого корректировка на тип дома принята равной 0,0 %.

Корректировка на этаж расположения квартиры

Корректировка на этаж расположения квартиры, является ценообразующим параметром. Со сложившейся практикой на рынке жилой недвижимости, квартиры, расположенные на средних этажах, стоят дороже за кв. м, чем квартиры, расположенные на первом и последнем этаже. В случае, когда объекты-аналоги отличались от оцениваемых объектов по данному параметру, Оценщик вводил корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.5

Корректирующий коэффициент на этаж расположения

Расположение	Среднее значение
На 1-м этаже	0,94

Расположение	Среднее значение
На средних этажах	1
На верхнем этаже	0,95

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1115-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{этаж.}} = (k_{00}/k_{0A} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{этаж.}}$ – величина корректировки на этаж расположения (%);

k_{00} – значение корректирующего коэффициента на этаж расположения, соответствующего характеристике этажа расположения объекта оценки;

k_{0A} – значение корректирующего коэффициента на этаж расположения, соответствующего характеристике этажа расположения объекта-аналога.

Корректировка на общую площадь квартиры

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании данных представленных портале Statrielt³.

В соответствии с данным источником, корректировку на площадь можно рассчитать следующим образом:

$$K_s = (S_o/S_a)^N,$$

где:

K_s – величина корректировки на общую площадь;

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры;

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры;

N – «коэффициент торможения», - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. $N = -0.13$.

Корректировка на площадь кухни

Допущение. В распоряжении Оценщика отсутствовала информация о площади кухонь оцениваемых квартир, в связи с этим Оценщик проанализировал рынок жилой недвижимости, и исходя из консервативного подхода, определил корректировку на площадь кухни равную 0 %, в связи с тем, что все оцениваемые квартиры и подобранные для расчета объекты-аналоги - « типовые » квартиры и имеют сопоставимую площадь кухонь.

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, с объектами-аналогами, влияющих на рыночную стоимость. Состояние внутренней отделки значительно влияет на стоимость офисной недвижимости.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве и Московской области. Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу,

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1119-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению нежилых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

- Состояние отделки помещений «Без отделки/Требуется капитальный ремонт» – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.
- Состояние отделки помещений «Стандарт» – это самый простой, а соответственно, и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа «Армстронг».
- Состояние отделки помещений «Комфорт» – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.
- Состояние отделки помещений «Люкс» – эксклюзивная работа для данной категории, как правило, не обходится без работы целого дизайнерского коллектива. В интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний (таких, как: СК «Афина», СтройИнвест, Arada-Remont, Вира-Артстрой, Интер Строй и т. д.), размещенных в сети Интернет, Оценщик получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше), представленную ниже в таблице (Табл. 10.6).

Табл. 10.6

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки административных помещений

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м, руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	СК «Афина»	http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html	2 000	4 500	7 500
4	Вира-Артстрой	http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	http://www.otremontiruem.ru/	3 000	5 000	7 000
	Средняя стоимость работ за 1 кв. м, руб.		2 798	4 898	7 098

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.7

Средняя стоимость ремонта помещений с учетом НДС, руб. за 1 кв. м площади

Вид ремонта	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.	Черновые материалы, 1 кв. м/руб.	Чистовые материалы, 1 кв. м/руб.	Итого средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв. м/руб. с учетом НДС
Стандарт	2 798	0	2 798	5 596
Комфорт	4 898	0	4 898	9 796
Люкс	7 098	0	7 098	14 196

Источник: расчеты Оценщика

В расчетах Оценщик учел физическое состояние отделки помещений. На основании анализа данных ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г. было выделено 3 состояния отделки:

- новое (ремонт не требуется);
- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт.

Табл. 10.8

Определение уровня физического износа в зависимости от состояния внутренней отделки

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	30,5 %	30 %
	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	30,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	30,5 %	
	Штукатурка	Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. м до 5% площади поверхности	25,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Истертость материала у дверей и в ходовых местах	30,5 %	
Требуется капитальный ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	50,5 %	50 %
	Оклейка обоями	Выгорание, загрязнение на площади до 50 %, отставание от основания	50,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Отсутствие плиток на площади до 50 %, неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	50,5 %	
	Штукатурка	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50 %	45,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	50,5 %	
Аварийное	Окраска водными составами	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	70,5 %	70 %
	Оклейка обоями	Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности	70,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	70,5 %	
	Штукатурка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	65,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Основание пола просело и разрушено на площади более 10 %	70,5 %	

Источник: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Табл. 10.9

Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу, руб.

Состояние Объекта/Аналога	Без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	люкс (ремонт не требуется)	стандарт (требуется косметический ремонт)	комфорт (требуется косметический ремонт)	люкс (требуется косметический ремонт)	стандарт (требуется капитальный ремонт)	комфорт (требуется капитальный ремонт)	люкс (требуется капитальный ремонт)
без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	-1 502
комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	2 698
люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	7 098
стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	-3 181
комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	-241
люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	2 839
стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	-4 300
комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	-2 200
люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	0

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Одним из ценообразующих факторов является наличие балкона/лоджии у квартир. В случае, когда объекты-аналоги отличались от оцениваемых объектов по данному параметру, Оценщик вводил корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt.

Табл. 10.10

Корректирующий коэффициент на наличие лоджии

Характеристика	Среднее значение
Лоджия застекленная (есть/нет)	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1122-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{балкон.}} = (k_{00}/k_{0A} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{балкон.}}$ – величина корректировки на наличие балкона/лоджии (%);

k_{00} – значение корректирующего коэффициента на наличие балкона/лоджии, соответствующего характеристике наличия балкона/лоджии объекта оценки;

k_{0A} – значение корректирующего коэффициента на наличие балкона/лоджии соответствующего характеристике наличия балкона/лоджии объекта-аналога.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}},$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{\prod_{\text{совокуп.корреки.}i}};$$

где:

Вес_i – вес i-ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i-ого аналога;

$\prod_{\text{совокуп.корреки.}i}$ – показатель совокупной корректировки i-ого объекта аналога.

10.1.4. Определение рыночной стоимости нежилого помещения

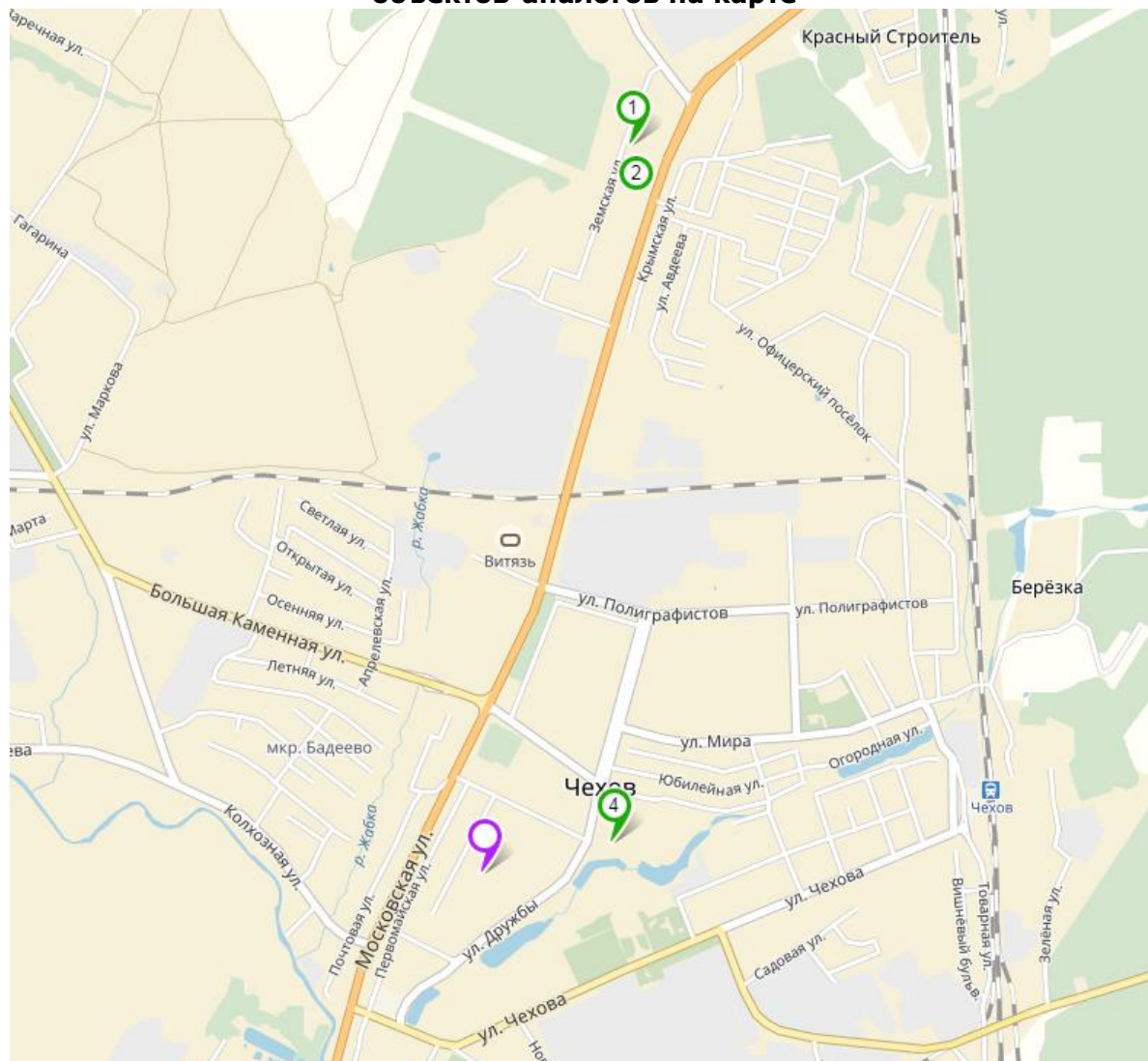
В рамках настоящего Отчета, Оценщик определял рыночную стоимость нежилого помещения, площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5.

Основные характеристики оцениваемого нежилого помещения приведены в таблице выше (Табл. 6.3).

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения представлен ниже по тексту Отчета в таблице (Табл. 10.12).

Рис. 10.2

Расположение оцениваемого нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5 и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 10.11

Описание объектов-аналогов подобранных для расчета нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 8	Московская обл., г. Чехов, ул. Дружбы, д. 1

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика местоположения	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Общая площадь, кв. м	607,4	136,0	118,0	81,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м	607,4	0,0	0,0	0,0
Площадь 1 этажа, кв. м	0,0	136,0	118,0	81,0
Площадь 2 этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 3 этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Состояние/уровень отделки	Без отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Цена предложения с НДС, руб.	-	7 500 000	8 000 000	6 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС	-	55 147	67 797	74 074
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-chehov-170994926	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-chehov-168050405	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/

Источник информации: анализ рынка недвижимости

Табл. 10.12

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 8	Московская обл., г. Чехов, ул. Дружбы, д. 1
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-chehov-170994926	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-chehov-168050405	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/
Цена предложения, с НДС, руб.	-	7 500 000	8 000 000	6 000 000
Цена предложения, с НДС, руб./кв. м	-	55 147	67 797	74 074
Общая площадь, кв. м	607,4	136,0	118,0	81,0
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	55 147	67 797	74 074
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная	-	55 147	67 797	74 074

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
цена объекта руб./кв. м, с НДС				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	55 147	67 797	74 074
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	51 838	63 729	69 630
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	51 838	63 729	69 630
Характеристика местоположения	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка на местоположение, (%)	-	11,5%	11,5%	11,5%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	57 820	71 082	77 664
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	-22,5%	-22,5%	-22,5%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	44 810	55 089	60 189
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на вид объекта недвижимости, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	44 810	55 089	60 189
Общая площадь, кв. м	607,4	136,0	118,0	81,0
Корректировка на общую площадь, (%)	-	-14,0%	-14,0%	-20,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	38 537	47 376	48 152
Общая площадь, кв. м	607,4	136,0	118,0	81,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м	607,4	0,0	0,0	0,0
Площадь 1 этажа, кв. м	0,0	136,0	118,0	81,0
Площадь 2 этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь 3 этажа и выше, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, приведенная к помещению первого этажа, кв. м	534,5	136,0	118,0	81,0
Доля приведенных помещений 1 этажа к общей площади	0,88	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	33 912	41 691	42 373
Состояние/уровень отделки	Без отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	-5 596	-5 596	-5 596
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 316	36 095	36 777
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	28 316	36 095	36 777
Показатель совокупной корректировки	-	77%	73%	79%
Вес объекта-аналога	-	0,36	0,32	0,32
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м, с НДС				33 511
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом, руб., с НДС				20 354 581
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., без НДС				17 249 645

Источник информации: расчеты Оценщика

Допущение. Для объектов-аналогов допустимая совокупная корректировка составила более 20 %. В связи с тем, что для данных аналогов были введены корректировки на местоположение, на этаж расположения, на состояние отделки, на общую площадь, которые повлияли величину совокупной корректировки. Такая значительная корректировка обусловлена высокой чувствительностью величины арендной ставки. Оценщик принял решение оставить данные аналоги в расчетах, так как по всем остальным параметрам сопоставимы с оцениваемым объектом, а также учитывая тот факт, что рынок аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов не развит, и предложений сопоставимых аналогов ограничено.

Описание внесенных корректировок приведено ниже по тексту Отчета.

10.1.5. Обоснование вносимых корректировок для нежилого помещения

Оцениваемое нежилое помещение, площадью 607,4 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д 5, представляет собой помещение свободного назначения, и по назначению может использоваться как офисное, так и как торговое. К расчету принималось среднее значение между корректировками для офисной и торговой недвижимости.

В цену объекта-аналога, Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1+P_1) + (1+P_2) + \dots + (1+P_n),$$

где:

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная цена аналога;

P_1, P_2, P_n – поправочные коэффициенты.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на состав передаваемых прав

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав собственности, как и у оцениваемого объекта. Корректировка не требуется.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком были использованы предложения о продаже. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от цены предложения.

Скидка на торг для оцениваемого объекта была принята на основании данных, представленных на аналитическом портале Statrielt (Табл. 10.13).

Табл. 10.13

Коэффициент скидки на торг

При продаже объектов	Среднее значение
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания с земельным участком	-6,0 %

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$I = (k-1)*100 \%,$$

где:

i – величина корректировки на торг (%);

k – значение корректирующего коэффициента на торг.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за оцениваемый объект в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Учитывая тот факт, что все объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 29 сентября 2017 г. – величина корректировки равна 0,0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость объектов коммерческой недвижимости, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта, а так же объектов-аналогов. В том случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги отличались между собой по характеристикам местоположения, Оценщик вводил корректировку на местоположение. Для объектов, расположенных в различных районах города, с разными характеристиками (спальный район, культурный и исторический центр, и т.д.), корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 90, таблица 21 (Табл. 10.14).

Табл. 10.14

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение
Центры административных районов города	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,60
Районы крупных автомагистралей города	0,73

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 90, таблица 21

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{мест.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{мест.}}$ – величина корректировки на местоположение (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта-аналога.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение цен предложений объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию». Расположение на «красной линии» является одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость объектов коммерческой недвижимости.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» была определена на основании данных, представленных на аналитическом портале Statrielt (Табл. 10.13).

Табл. 10.15

Корректирующий коэффициент на расположение относительно «красной линии»

При продаже объектов	Среднее значение
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	0,78

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$I_{\text{кр.л.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$I_{\text{кр.л.}}$ – величина корректировки на расположение относительно «красной линии» (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на расположение относительно «красной линии», соответствующего характеристике местоположения объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на расположение относительно «красной линии», соответствующего характеристике местоположения объекта-аналога.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, являются встроенным помещением, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на цену объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого на продажу объекта, тем ниже цена в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка на площадь определялась на основании аналитических данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., 2016г., стр. 133, таблица 38, для офисно-торговой недвижимости.

Табл. 10.16

Корректирующий коэффициент на площадь для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., 2016г., стр. 133 таблица 38

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_s = (k-1) * 100 \%,$$

где:

i_s – величина корректировки на площадь (%);

k – значение корректирующего коэффициента на площадь, соответствующее диапазонам площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения

Торговые и офисные помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют различную стоимость. Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первых этажах, соответственно, стоимость их выше, чем у помещений, расположенных на других этажах.

Корректировка на этаж расположения определялась на основании аналитических данных представленных на портале Statrielt (Табл. 10.17).

Табл. 10.17

Поправки на этаж – отношение удельных рыночных цен помещений, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1-х этажах

Объекты	Торговые помещения	Офисные помещения	Среднее значение
Подвал	0,74	0,81	0,78
Цоколь	0,84	0,92	0,88
Первый	1	1	1,00
Второй	0,88	1,01	0,95

Объекты	Торговые помещения	Офисные помещения	Среднее значение
Третий и выше	0,86	0,95	0,91

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1094-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$i_{\text{этаж}} = (d_{00}/d_{0A} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{этаж}}$ – величина корректировки на этаж расположения (%);

d_{00} – доля общей площади объекта оценки, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта оценки;

d_{0A} – доля общей площади объекта-аналога, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта-аналога.

Доля общей площади каждого объекта, приведенной к площади первого этажа, рассчитывалась по следующей формуле:

$$d_{1 \text{ этаж}} = S_{\text{привед. 1 этаж}} / S,$$

где:

$d_{1 \text{ этаж}}$ – доля общей площади объекта, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта;

$S_{\text{привед. 1 этаж}}$ – общая площадь объекта, приведенная к площади первого этажа;

S – общая площадь объекта.

Общая площадь каждого объекта, приведенная к площади первого этажа, рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов (Табл. 10.17) по следующей формуле:

$$S_{\text{привед. 1 этаж}} = S_{\text{подвал}} * k_{\text{подвал}} + S_{\text{цоколь}} * k_{\text{цоколь}} + S_{1 \text{ эт.}} * k_{1 \text{ эт.}} + S_{2 \text{ эт.}} * k_{2 \text{ эт.}} + S_{3 \text{ и выше эт.}} * k_{3 \text{ и выше эт.}}$$

где:

$S_{\text{привед. 1 этаж}}$ – общая площадь объекта, приведенная к площади первого этажа;

$S_{\text{подвал/цоколь/1 эт./2 эт./3 и выше эт.}}$ – площадь подвала/цоколя/1 эт./2 эт./3 и выше эт объекта;

$k_{\text{подвал/цоколь/1 эт./2 эт./3 и выше эт.}}$ – коэффициент корректировки в зависимости от этажа расположения.

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, с объектами-аналогами, влияющих на рыночную стоимость. Состояние внутренней отделки значительно влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве и Московской области. Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению нежилых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

Состояние отделки помещений «Без отделки/Требуется капитальный ремонт» – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.

Состояние отделки помещений «Стандарт» – это самый простой, а соответственно, и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих

помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа «Армстронг».

Состояние отделки помещений «Комфорт» – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.

Состояние отделки помещений «Люкс» – эксклюзивная работа для данной категории, как правило, не обойтись без работы целого дизайнерского коллектива. В интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний (таких, как: СК «Афина», СтройИнвест, Arada-Remont, Вира-Артстрой, Интер Строй и т. д.), размещенных в сети Интернет, Оценщик получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше), представленную ниже в таблице (Табл. 10.18).

Табл. 10.18

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки административных помещений

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	СК «Афина»	http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html	2 000	4 500	7 500
4	Вира-Артстрой	http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	http://www.otremontiruem.ru/	3 000	5 000	7 000
Средняя стоимость работ за 1 кв. м/руб.			2 798	4 898	7 098

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.19

Средняя стоимость ремонта помещений с учетом НДС, руб. за 1 кв. м площади

Вид ремонта	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.	Черновые материалы, 1 кв. м/руб.	Чистовые материалы, 1 кв. м/руб.	Итого средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв. м/руб. с учетом НДС
Стандарт	2 798	0	2 798	5 596
Комфорт	4 898	0	4 898	9 796
Люкс	7 098	0	7 098	14 196

Источник: расчеты Оценщика

В расчетах Оценщик учел физическое состояние отделки помещений. На основании анализа данных ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г. было выделено 3 состояния отделки:

- новое (ремонт не требуется);
- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт.

Табл. 10.20

Определение уровня физического износа в зависимости от состояния внутренней отделки

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах	30,5 %	30 %

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
		поврежден		
	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	30,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	30,5 %	
	Штукатурка	Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. М до 5% площади поверхности	25,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Истертость материала у дверей и в ходовых местах	30,5 %	
Требуется капитальный ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	50,5 %	50 %
	Оклейка обоями	Выгорание, загрязнение на площади до 50 %, отставание от основания	50,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Отсутствие плиток на площади до 50 %, неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	50,5 %	
	Штукатурка	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50 %	45,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	50,5 %	
Аварийное	Окраска водными составами	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	70,5 %	70 %
	Оклейка обоями	Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности	70,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	70,5 %	
	Штукатурка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	65,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Основание пола просело и разрушено на площади более 10 %	70,5 %	

Источник: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Табл. 10.21

Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу, руб.

Состояние Объекта/Аналога	Без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	люкс (ремонт не требуется)	стандарт (требуется косметический ремонт)	комфорт (требуется косметический ремонт)	люкс (требуется косметический ремонт)	стандарт (требуется капитальный ремонт)	комфорт (требуется капитальный ремонт)	люкс (требуется капитальный ремонт)
без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	-1 502
комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	2 698
люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	7 098
стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	-3 181
комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	-241
люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	2 839
стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	-4 300
комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	-2 200
люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	0

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемыми объектами транспортную доступность, соответственно корректировка была принята равной 0,0 %.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемых объектов, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$\text{Вес}_i = \frac{K_{\text{соотв.об.оц.}i}}{\sum K_{\text{соотв.об.оц.}}}$$

$$K_{\text{соотв.об.оц.}i} = \frac{1}{P_{\text{совокуп.коррекц.}i}}$$

где:

Вес_i – вес i-ого аналога;

$K_{\text{соотв.об.оц.}i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i-ого аналога;

$P_{\text{совокуп.коррекц.}i}$ – показатель совокупной корректировки i-ого объекта аналога.

10.1.6. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость оцениваемых объектов, полученная в рамках сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.22

Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	50:31:0040602:3364	7 140 166
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	50:31:0040602:3610	6 207 305
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	50:31:0040602:3713	3 034 490
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	50:31:0040602:3373	7 155 070
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	50:31:0040602:3520	6 088 291
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	50:31:0040602:3695	8 760 344
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	50:31:0040602:3379	6 595 315
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	50:31:0040602:3440	3 140 467
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу:	50:31:0040602:3432	8 622 910

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163		
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	50:31:0040602:3433	6 197 449
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	50:31:0040602:3467	8 716 214
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	50:31:0040602:3642	2 966 723
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	17 249 645
Итого			91 874 389

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2. Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода

В рамках настоящего Отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов (см. раздел Отчета «Выбор подходов и методов к оценке»), доходный подход реализуется в методе прямой капитализации при определении рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В рамках метода прямой капитализации по расчетным моделям стоимость объекта недвижимости можно выразить формулой:

$$V = (NOI/R_o),$$

где:

V (C) – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

NOI ($ЧОД$) – чистый операционный доход;

R_o – коэффициент капитализации.

Основные этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода объекта недвижимости, обобщенно можно представить в следующем виде:

Расчет потенциального валового дохода (*potential gross income - PGI*) (ПВД), генерируемый недвижимостью. ПВД представляет собой общий валовой доход от недвижимости при ее 100 % сдаче в аренду.

$$PGI = S \times C_a,$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.;

C_a – арендная ставка за 1 кв. м.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его уровня отделки, доступности посещения и т.д.

Определение действительного валового дохода (эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*)) (ДВД) – доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы.

$$EGI = PGI - \text{Потери}$$

Потери - потери от простоя помещения и неплатежей за аренду (коэффициент недозагрузки).

Определение денежного потока, который впоследствии капитализируется с целью определения рыночной стоимости объекта. Это может быть чистый операционный доход (*net operating income - NOI*); чистая операционная прибыль; действительный валовой доход, очищенный от определенных расходов, связанных с объектом оценки и т.п.

Постоянные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений (*FE*).

Переменные эксплуатационные расходы включают расходы на эксплуатацию, которые связаны со степенью занятости объекта арендаторами и уровнем предоставляемых услуг (*VE*).

Расходы на замещение короткоживущих элементов предполагают эксплуатацию недвижимости на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости и определяются годовыми отчислениями на формирование резерва для замены быстроизнашиваемых элементов недвижимости (*RR*).

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) (ЧОД) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты эксплуатационных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

где:

NOI (ЧОД) – чистый операционный доход;

EGI (ДВД) – действительный (эффективный) валовой доход;

FE - постоянные эксплуатационные расходы;

VE - переменные эксплуатационные расходы;

RR - расходы на замещение.

Определение коэффициента капитализации, применяемого для приведения годового чистого денежного потока объекта к единой сумме стоимости, отражающего норму дохода инвестора и прямо или косвенно учитывает риски, которым подвергаются средства, вложенные в объект недвижимости, и прогнозируемые темпы изменения стоимости объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости недвижимости путем деления годового денежного потока на коэффициент капитализации.

Так как в основе метода капитализации дохода по норме отдачи на капитал лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом в оценке является четкое определение и классификация выгод от владения объектом недвижимости.

10.2.1. Определение величины потенциального валового дохода оцениваемого нежилого помещения

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

10.2.2. Расчет величины ставки арендной платы

Выбор объектов аналогов для расчета ставки арендной платы

Для определения арендной ставки нежилого помещения, площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, были проведены исследования и анализ рынка Чеховского района Московской области. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты, с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

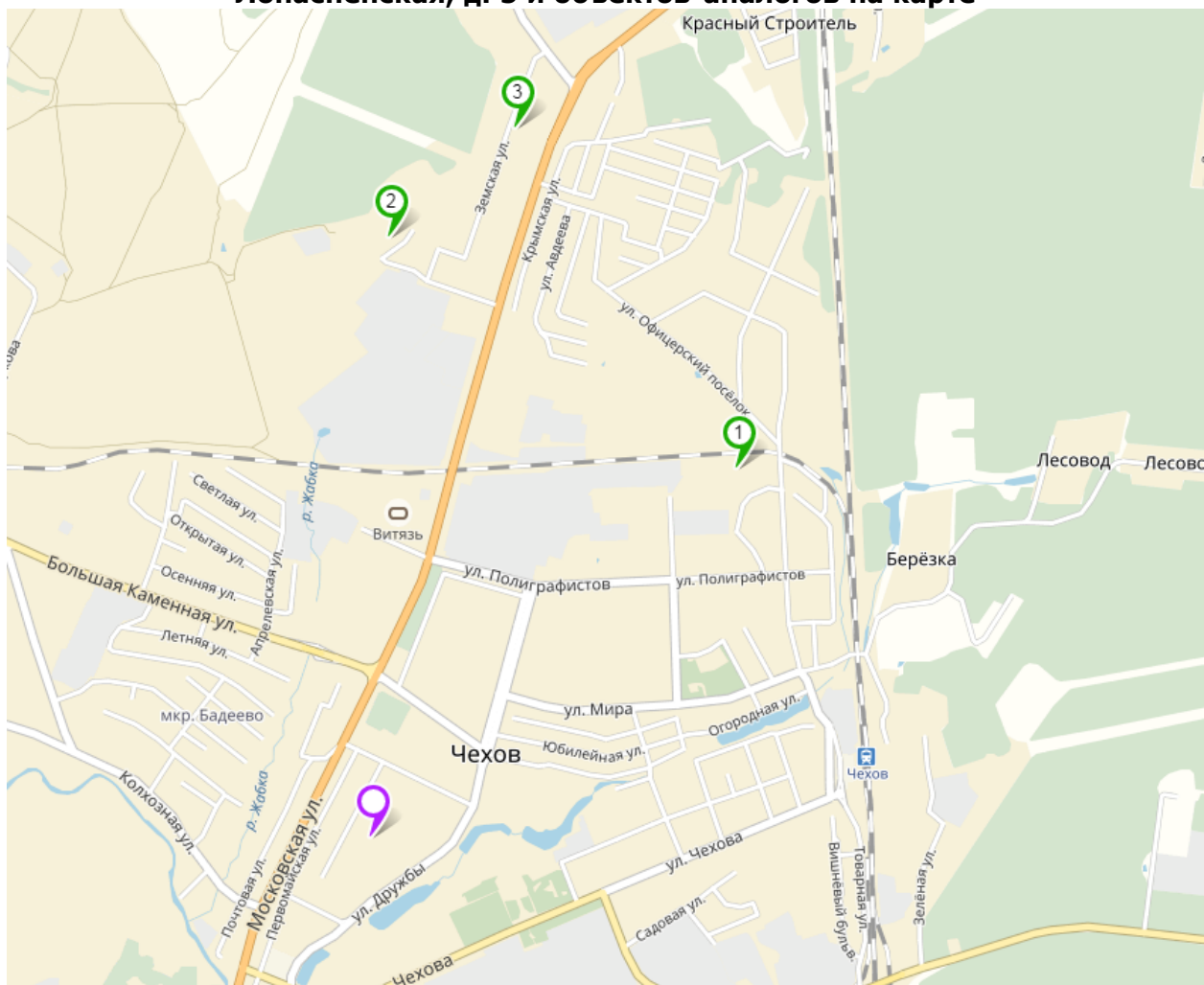
В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях объектов, аналогичных оцениваемым объектам, были получены данные по предложениям аренды офисно-торговой недвижимости.

Информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже (Табл. 10.23).

Основные характеристики оцениваемого нежилого помещения приведены в таблице выше по тексту Отчета (Табл. 6.3).

Рис. 10.3

Расположение оцениваемого нежилого помещения, площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5 и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Табл. 10.23

Описание объектов-аналогов, используемых при расчете арендной ставки нежилого помещения площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия сдачи в аренду (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Весенняя, д. 31	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10
Характеристика местоположения	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии
Общая площадь, кв. м	607,4	59,0	145,0	120,0
Площадь подвала, кв. м	0	0,0	0,0	0,0
Площадь цоколя, кв. м	607,4	0,0	0,0	0,0
Площадь 1 этажа, кв. м	0	59,0	145,0	120,0
Площадь 2 этажа, кв. м	0	0,0	0,0	0,0
Площадь 3 этажа и выше, кв. м	0	0,0	0,0	0,0
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Физический износ	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние/уровень отделки	Без отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы	Включены	Включены	Включены	Включены
Наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы (без учета коммунальных платежей)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС		8 136	9 600	12 000
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazina_sfery_uslug_990263733

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.24

Расчет рыночной арендной ставки нежилого помещения площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Адрес	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Весенняя, д. 31	Московская обл., г. Чехов, ул. Уездная, д. 5	Московская обл., г. Чехов, ул. Земская, д. 10
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazina_sfery_uslug_990263733
Общая площадь, кв. м	607,4	59,0	145,0	120,0
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 136	9 600	12 000
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	-	8 136	9 600	12 000
Условия финансирования	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
состоявшейся или предполагаемой сделки				рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	8 136	9 600	12 000
Условия сдачи в аренду (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сдачи в аренду (предложения), %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	8 136	9 600	12 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	7 810	9 216	11 520
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	7 810	9 216	11 520
Характеристика местоположения	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка на местоположение, (%)		21,1%	11,7%	11,7%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с НДС	-	9 460	10 293	12 866
Расположение относительно красной линии	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен внутри квартала	Расположен на красной линии
Корректировка на расположение относительно красной линии, (%)	-	0%	0%	-21%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м в год, с НДС	-	9 460	10 293	10 229
Вид объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка вид объекта недвижимости, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	9 460	10 293	10 229
Общая площадь, кв. м	607,4	59,0	145,0	120,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-19,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	7 663	8 852	8 797
Общая площадь, кв. м	607,4	59,0	145,0	120,0
Площадь подвала, кв.	0	0,0	0,0	0,0

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
м				
Площадь цоколя, кв. м	607,4	0,0	0,0	0,0
Площадь 1 этажа, кв. м	0	59,0	145,0	120,0
Площадь 2 этажа, кв. м	0	0,0	0,0	0,0
Площадь 3 этажа и выше, кв. м	0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь, приведенная к помещению первого этажа, кв. м	534,5	59,0	145,0	120,0
Доля приведенных помещений 1 этажа к общей площади	0,88	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этаж расположения, (%)	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	6 743	7 790	7 741
Состояние/уровень отделки	Без отделки	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)	Стандарт (ремонт не требуется)
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб./ кв. м в год	-	-1 399	-1 399	-1 399
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	5 344	6 391	6 342
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	5 344	6 391	6 342
Наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы (без учета коммунальных платежей)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	5 344	6 391	6 342
Наличие (отсутствие) транспортных подъездных путей	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность
Корректировка на транспортную доступность, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./ кв. м в год, с НДС	-	5 344	6 391	6 342
Показатель совокупной корректировки	-	72,9%	55,6%	76,3%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	32,2%	36,4%	31,4%
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв. м в год				6 039

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Рыночная ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м в год				6 039
Рыночная ставка арендной платы без НДС, руб./кв. м в год				5 118

Источник информации: расчеты Оценщика

Допущение. Для объектов-аналогов допустимая совокупная корректировка составила более 20 %. В связи с тем, что для данных аналогов были введены корректировки на район местоположения объектов-аналогов, уровень отделки и этаж расположения помещения, которые повлияла величину совокупной корректировки. Такая значительная корректировка обусловлена высокой чувствительностью величины арендной ставки от района местоположения объектов-аналогов, этажа расположения, уровня отделки офисно-торгового помещения. Оценщик принял решение оставить данные аналоги в расчетах, так как по всем остальным параметрам, кроме уровня отделки, они сопоставимы с оцениваемым объектом, а также учитывая тот факт, что рынок офисно-торговой недвижимости в г. Чехов не развит, и предложение сопоставимых аналогов ограничено.

Обоснование корректировок для нежилого помещения

Арендные ставки объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) + (1 + \Pi_2) + \dots + (1 + \Pi_n),$$

где:

P_0 – начальная арендная ставка аналога;

$P_{\text{корр}}$ – скорректированная арендная ставка аналога;

Π_1, Π_2, Π_n – поправочные коэффициенты.

Далее проводятся корректировки к арендным ставкам объектов-аналогов в целях учета различий характеристик объектов сравнения.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия аренды, условия финансирования типичны для рынка коммерческой недвижимости. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

Корректировка на право

Правовой статус одинаков по всем объектам-аналогам – передача прав аренды, как и у оцениваемого помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на различие между ценами предложения и сделки (торг)

В качестве исходных данных для проведения расчетов доходным подходом Оценщиком были использованы предложения об аренде. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от величины арендной ставки. По результатам проведенных телефонных переговоров представители собственников объектов-аналогов подтвердили возможность предоставления скидки от величины арендной ставки.

Скидка на торг для оцениваемого объекта была принята на основании данных, представленных на аналитическом портале Statrlielt (Табл. 10.25).

Табл. 10.25

Коэффициент скидки на торг

При аренде объектов	Среднее значение
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания с земельным участком	-4,0 %

Источник информации: <https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$I = (k-1)*100 \%,$$

где:

i – величина корректировки на торг (%);

k – значение корректирующего коэффициента на торг.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости арендной ставки за оцениваемый объект в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Объекты-аналоги действительны на дату оценки, дата оценки – 29 сентября 2017 г. – величина корректировки равна 0 %.

Корректировка на местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на величину арендной ставки объектов коммерческой недвижимости, является местоположение. В процессе оценки, Оценщик тщательно проанализировал характеристики местоположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в черте города в различных районах с разными характеристиками местоположения (спальный район, культурный и исторический центр, и т.д.), вводилась корректировка на местоположение.

Корректировка определялась на основании анализа, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки и представленного в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфера, стр. 90, таблица 21 (Табл. 10.26).

Табл. 10.26

Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по местоположению	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00
Центры административных районов города	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59
Районы крупных автомагистралей города	0,73

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 90, таблица 21

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{\text{мест.}} = (k_{\text{ОО}}/k_{\text{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{мест.}}$ – величина корректировки на местоположение (%);

$k_{\text{ОО}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта оценки;

$k_{\text{ОА}}$ – значение корректирующего коэффициента на местоположение, соответствующего характеристике местоположения объекта-аналога.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Поправка на «красную линию» — коэффициент, выражающий отношение арендных ставок предложений, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к арендным ставкам объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию». Расположение на «красной линии» является одним из ключевых факторов, влияющих на арендную ставку коммерческой недвижимости.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» была определена на основании данных, представленных на аналитическом портале Statrielt (Табл. 10.13).

Табл. 10.27

Корректирующий коэффициент на расположение относительно «красной линии»

При аренде объектов	Среднее значение
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	0,78

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utogovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$I_{кр.л.} = (k_{ОО}/k_{ОА} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{кр.л.}$ – величина корректировки на расположение относительно «красной линии» (%);

$k_{ОО}$ – значение корректирующего коэффициента на расположение относительно «красной линии», соответствующего характеристике местоположения объекта оценки;

$k_{ОА}$ – значение корректирующего коэффициента на расположение относительно «красной линии», соответствующего характеристике местоположения объекта-аналога.

Корректировка на вид объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения бывают трех видов: отдельно стоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельно стоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных представленных на портале Statrielt (Табл. 10.28).

Табл. 10.28

Корректировка на вид объекта недвижимости

	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к отдельно стоящему зданию (ОСЗ)	Встроенное помещение в здании по отношению к отдельно стоящему зданию (ОСЗ)
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,97	0,94

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1095-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_{вид} = (k_{ОО}/k_{ОА} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{вид}$ – величина корректировки на вид объекта недвижимости (%);

$k_{ОО}$ – значение корректирующего коэффициента на вид объекта недвижимости, соответствующего характеристике объекта оценки по виду;

$k_{ОА}$ – значение корректирующего коэффициента на вид объекта недвижимости, соответствующего характеристике объекта-аналога по виду.

Корректировка на общую площадь

Размер площади также влияет на величину арендной ставки объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к сдаче в аренду объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Корректировка на площадь определялась на основании аналитических данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г, стр. 133, таблица 39 под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 10.29

Корректирующий коэффициент на площадь для офисно-торговых объектов

Площадь объекта оценки, кв. м	Площадь объекта аналога, кв. м							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник информации: Лейфер Л. А Справочник оценщика недвижимости, Том 2, 2016, стр. 133, таблица 39

Корректировка рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов по следующей формуле:

$$i_s = (k-1) * 100 \%,$$

где:

i_s – величина корректировки на площадь (%);

k – значение корректирующего коэффициента на площадь, соответствующее диапазонам площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на этаж расположения

Помещения, расположенные на разных этажах здания, имеют различную арендную ставку. Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первых этажах, соответственно, арендная ставка их выше, чем у помещений, расположенных на других этажах.

Корректировка на этаж расположения определялась на основании аналитических данных представленных на портале Statrielt (Табл. 10.30).

Табл. 10.30

Поправки на этаж – отношение арендной ставки помещений, расположенных на разных этажах, к арендной ставке помещений, расположенных на 1-х этажах

Объекты	Торговые помещения	Офисные помещения	Среднее значение
Подвал	0,75	0,83	0,79
Цоколь	0,75	0,83	0,79
Первый	1	1	1
Второй	0,9	1,03	0,97
Третий и выше	0,88	0,97	0,93

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1094-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$i_{\text{этаж}} = (d_{00}/d_{0A} - 1) * 100 \%,$$

где:

$i_{\text{этаж}}$ – величина корректировки на этаж расположения (%);

d_{00} – доля общей площади объекта оценки, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта оценки;

d_{0A} – доля общей площади объекта-аналога, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта-аналога.

Доля общей площади каждого объекта, приведенной к площади первого этажа, рассчитывалась по следующей формуле:

$$d_{1 \text{ этаж}} = S_{\text{привед. 1 этаж}} / S,$$

где:

$d_{1 \text{ этаж}}$ – доля общей площади объекта, приведенной к площади первого этажа, по отношению к общей площади объекта;

$S_{\text{привед. 1 этаж}}$ – общая площадь объекта, приведенная к площади первого этажа;

S – общая площадь объекта.

Общая площадь каждого объекта, приведенная к площади первого этажа, рассчитывалась с использованием вышеуказанных коэффициентов (Табл. 10.17) по следующей формуле:

$$S_{\text{привед. 1 этаж}} = S_{\text{подвал}} * k_{\text{подвал}} + S_{\text{цоколь}} * k_{\text{цоколь}} + S_{1 \text{ эт.}} * k_{1 \text{ эт.}} + S_{2 \text{ эт.}} * k_{2 \text{ эт.}} + S_{3 \text{ и выше эт.}} * k_{3 \text{ и выше эт.}}$$

где:

$S_{\text{привед. 1 этаж}}$ – общая площадь объекта, приведенная к площади первого этажа;

$S_{\text{подвал/цоколь/1 эт./2 эт./3 и выше эт.}}$ – площадь подвала/цоколя/1 эт./2 эт./3 и выше эт. объекта;

$k_{\text{подвал/цоколь/1 эт./2 эт./3 и выше эт.}}$ – коэффициент корректировки в зависимости от этажа расположения.

Корректировка на состояние/уровень отделки

Внесение поправки на состояние оцениваемого объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, с объектами-аналогами, влияющих на рыночную стоимость. Состояние внутренней отделки значительно влияет на стоимость коммерческой недвижимости.

Для расчета данной корректировки Оценщик использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве и Московской области. Анализируя рыночную информацию, Оценщик пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению нежилых помещений можно разбить на четыре основных категории в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ.

Состояние отделки помещений «Без отделки/Требуется капитальный ремонт» – отсутствие или необходимость полной замены напольного, настенного и потолочного покрытия.

Состояние отделки помещений «Стандарт» – это самый простой, а соответственно, и экономичный вариант. Характерными решениями для данной категории являются полы, покрытые керамической плиткой или керамогранитом, по периметру рабочих помещений устанавливаются пластиковые короба, в которые убирается вся проводка. На стены клеятся обои под покраску, реже используются стеновые панели и простая окраска. Классическим вариантом для данной отделки является монтаж подвесных потолков типа «Армстронг».

Состояние отделки помещений «Комфорт» – отделка для данной категории не может проводиться без архитектурного и дизайн-проекта. В качестве напольного покрытия может использоваться гранит, на стенах присутствовать колонны, ниши, световые панно, потолки монтироваться из гипсокартона в несколько уровней.

Состояние отделки помещений «Люкс» – эксклюзивная работа для данной категории, как правило, не обойтись без работы целого дизайнерского коллектива. В

интерьер такого помещения могут включаться эксклюзивные материалы, декоративные элементы интерьера, разработанные по индивидуальным чертежам.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний (таких, как: СК «Афина», СтройИнвест, Arada-Remont, Вира-Артстрой, Интер Строй и т. д.), размещенных в сети Интернет, Оценщик получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше), представленную ниже в таблице (Табл. 10.31).

Табл. 10.31

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки административных помещений

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.		
			Стандарт	Комфорт	Люкс
1	СК «Афина»	http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx	3 000	4 500	6 500
2	1000 ремонтов	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490	5 490	7 490
3	Arada-Remont	http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html	2 000	4 500	7 500
4	Вира-Артстрой	http://www.eremont.ru/remont_office/price_repair_office.html	3 500	5 000	7 000
5	Интер Строй	http://www.otremontiruem.ru/	3 000	5 000	7 000
Средняя стоимость работ за 1 кв. м/руб.			2 798	4 898	7 098

Источник: анализ Оценщиком рынка ремонтных услуг

Табл. 10.32

Средняя стоимость ремонта помещений с учетом НДС, руб. за 1 кв. м площади

Вид ремонта	Стоимость работ без учета материалов за 1 кв. м/руб.	Черновые материалы, 1 кв. м/руб.	Чистовые материалы, 1 кв. м/руб.	Итого средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв. м/руб. с учетом НДС
Стандарт	2 798	0	2 798	5 596
Комфорт	4 898	0	4 898	9 796
Люкс	7 098	0	7 098	14 196

Источник: расчеты Оценщика

В расчетах Оценщик учел физическое состояние отделки помещений. На основании анализа данных ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г. было выделено 3 состояния отделки:

- новое (ремонт не требуется);
- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт.

Табл. 10.33

Определение уровня физического износа в зависимости от состояния внутренней отделки

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется косметический ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден	30,5 %	30 %
	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами	30,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади до 50% облицовки	30,5 %	
	Штукатурка	Отставание или отбитые места площадью менее 1 кв. М до 5% площади поверхности	25,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Истертость материала у дверей и в ходовых местах	30,5 %	

Состояние отделки	Вид отделки	Признаки износа	Физический износ, %	Среднее значение
Требуется капитальный ремонт	Окраска водными составами	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия	50,5 %	50 %
	Оклейка обоями	Выгорание, загрязнение на площади до 50 %, отставание от основания	50,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Отсутствие плиток на площади до 50 %, неплотное прилегание плиток на площади более 50 % облицовки	50,5 %	
	Штукатурка	Выпучивание или отпадение штукатурки и листов местами, более 10 кв. м на площади до 50 %	45,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Материал пола истерт, пробит, порван по всей площади помещения, просадки основания местами до 10% площади пола	50,5 %	
Аварийное	Окраска водными составами	Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины	70,5 %	70 %
	Оклейка обоями	Выгорание, отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности	70,5 %	
	Облицовка керамической плиткой	Массовое отсутствие плиток, сохранившиеся плитки легко снимаются, раствор основания разрушен	70,5 %	
	Штукатурка	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	65,5 %	
	Полы из рулонных материалов	Основание пола просело и разрушено на площади более 10 %	70,5 %	

Источник: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» от 01.07.1987 г.

Таким образом, данные о стоимости 1 кв. м различного типа отделки были скорректированы на текущее состояние.

Табл. 10.34

Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу, руб.

Состояние Объекта/Аналога	Без отделки	стандарт (ремонт не требуется)	комфорт (ремонт не требуется)	люкс (ремонт не требуется)	стандарт (требуется косметический ремонт)	комфорт (требуется косметический ремонт)	люкс (требуется косметический ремонт)	стандарт (требуется капитальный ремонт)	комфорт (требуется капитальный ремонт)	люкс (требуется капитальный ремонт)
без отделки	0	-5 596	-9 796	-14 196	-3 917	-6 857	-9 937	-2 798	-4 898	-7 098
стандарт (ремонт не требуется)	5 596	0	-4 200	-8 600	1 679	-1 261	-4 341	2 798	698	-1 502
комфорт (ремонт не требуется)	9 796	4 200	0	-4 400	5 879	2 939	-141	6 998	4 898	2 698
люкс (ремонт не требуется)	14 196	8 600	4 400	0	10 279	7 339	4 259	11 398	9 298	7 098
стандарт (требуется косметический ремонт)	3 917	-1 679	-5 879	-10 279	0	-2 940	-6 020	1 119	-981	-3 181
комфорт (требуется косметический ремонт)	6 857	1 261	-2 939	-7 339	2 940	0	-3 080	4 059	1 959	-241
люкс (требуется косметический ремонт)	9 937	4 341	141	-4 259	6 020	3 080	0	7 139	5 039	2 839
стандарт (требуется капитальный ремонт)	2 798	-2 798	-6 998	-11 398	-1 119	-4 059	-7 139	0	-2 100	-4 300
комфорт (требуется капитальный ремонт)	4 898	-698	-4 898	-9 298	981	-1 959	-5 039	2 100	0	-2 200
люкс (требуется капитальный ремонт)	7 098	1 502	-2 698	-7 098	3 181	241	-2 839	4 300	2 200	0

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Следует отметить, что далее полученные значения необходимо разделить на 4, исходя из предположения, что арендатор проводит ремонт раз в 4⁴ года.

Корректировка на наличие эксплуатационных расходов

Арендные ставки всех заявленных объектов-аналогов включают в себя эксплуатационные расходы (расходы на техническое обслуживание здания, уборка, охрана и т.д.). Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на наличие коммунальных платежей

Арендные ставки всех заявленных объектов-аналогов не включают в себя коммунальные платежи. Корректировка равна 0 %.

Корректировка на транспортную доступность (наличие подъездных путей)

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого объекта и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность, соответственно корректировка была принята равной 0,0 %.

Расчет весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения арендной ставки площади оцениваемого объекта, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{K_{соотв.об.оц.i}}{\sum K_{соотв.об.оц.}}$$

$$K_{соотв.об.оц.i} = \frac{1}{\Pi_{совокуп.корреки.i}}$$

где:

$Вес_i$ – вес i-ого аналога;

$K_{соотв.об.оц.i}$ – коэффициент соответствия объекту оценки i-ого аналога;

$\Pi_{совокуп.корреки.i}$ – показатель совокупной корректировки i-ого объекта аналога.

10.2.3. Расчет величины чистого операционного дохода для оцениваемого нежилого помещения

Потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется путем умножения его арендопригодной площади на ставку арендной платы.

Арендопригодная площадь, рассчитывается по следующей формуле:

$$S_{арендопригодная} = S_{общая} * K_{арендопригодной}$$

где:

$S_{арендопригодная}$ – арендопригодная площадь;

$S_{общая}$ – общая площадь объекта оценки;

$K_{арендопригодной}$ – коэффициент арендопригодной площади.

⁴ Данные строительных компаний «Альфа-Сервис» (тел.:575-59-03), «Masterhome» (тел.: 394-95-41), «Служба ремонта» (тел.:8-911-283-41-83)

Коэффициент арендопригодной площади был определен на основании данных представленных на портале Statrielt в размере 0,86 как среднее значение между корректировками для офисной и торгово недвижимости.

Табл. 10.35

Коэффициент арендопригодной площади

Поправки на местоположение по отношению к «красной линии»	
Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	0,85
Офисные (административные) здания и встроенные помещения	0,86
Среднее значение	0,86

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1097-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже (Табл. 10.36).

Табл. 10.36

Расчет величины потенциального валового дохода нежилого помещения

Показатель	Нежилое помещение, общая площадь 607,4 кв. м, кадастровый № 50:31:0040602:3443, адрес объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Адрес	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Назначение	ПСН
Арендная ставка с учетом НДС, руб. кв. м./год	6 039
Общая площадь, кв. м	607,4
Арендопригодная площадь, кв. м	519,33
Потенциальный валовый доход, руб., с НДС	3 136 215,8

Источник информации: расчеты Оценщика

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Процент недозагрузки для офисно-торговых помещений вводился на основании портала Statrielt⁵, процент недозагрузки равен 14 %.

Табл. 10.37

Процент недозагрузки для офисно-торговой недвижимости

Объекты	Среднее значение, %
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	14

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1088-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2017-goda>

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1090-effektivnost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2017-goda>

- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы).

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение короткоживущих элементов (капитальные резервы)

В составе операционных расходов также учитываются расходы на замещение элементов улучшений с коротким сроком службы. Расходы на замещение определены как ежегодное отчисление денежных средств на формирование фонда возмещения короткоживущих элементов здания.

Величина операционных расходов была принята на основании данных представленных на информационно-аналитическом портале Statrielt.

Табл. 10.38

Коэффициент операционных расходов, от потенциального валового дохода

Объекты	Среднее значение (коэффициент)
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	0,24

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1088-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2017-goda>

Расчет чистого операционного дохода нежилого помещения представлен в таблице ниже (Табл. 10.39).

Табл. 10.39

Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Нежилое помещение, общая площадь 607,4 кв. м, кадастровый № 50:31:0040602:3443, адрес объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Адрес	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Назначение	ПСН
Потенциальный валовый доход, руб., с НДС	3 136 215,8
Уровень недозагрузки, %	14%
Действительный валовый доход, руб., с НДС	2 712 827,0
Операционные расходы, руб.	737 011,0
Чистый операционный доход, руб., с НДС	1 975 816,0

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2.4. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой доходность сопоставимой по рискам и срокам с рассматриваемым объектом недвижимости доступной на рынке инвестиционной альтернативы.

Определение ставки капитализации при использовании доходного подхода является наиболее сложным и ответственным этапом оценки, необходимым для определения текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости.

Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор несет риск неполучения прогнозируемой прибыли в будущем, т.к. любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Возможность не получения ожидаемых результатов может быть связана с целым рядом обстоятельств: изменения рыночных условий, и, как

следствие, величины чистого операционного дохода; изменения в уровне процентных ставок банков, коэффициентов отдачи альтернативных инвестиционных проектов; неожиданные инфляционные изменения; непредвиденные трудности продажи недвижимости по рыночной стоимости в разумное время; изменение налогового законодательства, правил зонирования и землепользования; недостатки управления и т.д.

Учитывая вышеизложенное, инвестор вправе ожидать в качестве компенсации премии за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую можно получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело. Экономический смысл премии состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска.

Коэффициент капитализации был принят на основании аналитических данных представленных на портале Statrielt (Табл. 10.40).

Табл. 10.40

Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости

Объекты	Среднее значение (коэффициент)
Офисные, торговые и другие общественные помещения и здания	0,11

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1087-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

10.2.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения на основе доходного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения производился по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$

где:

NOI - чистый операционный доход, приносимый объектом оценки, руб.;

Ro - ставка капитализации для объекта оценки;

V - рыночная стоимость объекта оценки, руб.

Табл. 10.41

Рыночная стоимость нежилого помещения в рамках доходного подхода

Показатель	Нежилое помещение, общая площадь 607,4 кв. м, кадастровый № 50:31:0040602:3443, адрес объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Адрес	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5
Назначение	ПСН
Чистый операционный доход, руб., с НДС	1 975 816,0
Коэффициента капитализации, %	11
Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	17 961 964,0

Источник информации: расчеты Оценщика

10.2.6. Заключение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения на основе доходного подхода

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого помещения, полученная в рамках доходного подхода составляет:

Табл. 10.42

Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
--------------	---	--

Наименование	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
Нежилое помещение, общая площадь 607,4 кв. м, кадастровый № 50:31:0040602:3443, адрес объекта: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	15 222 003	17 961 964

Источник информации: расчеты Оценщика

ДРАФТ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надёжность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надёжности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Затратный подход в рамках настоящего Отчета не применялся. Обоснование отказа от применения доходного подхода приведено в разделе «Выбор подходов и методов к оценке» настоящего Отчета.

Для квартир, стоимость которых определялась только в рамках сравнительного подхода, величине рыночной стоимости полученной в рамках сравнительного подхода Оценщик присвоил вес 1.

Для нежилого помещения, стоимость которого определялась в рамках сравнительного и доходного подходов, вес был распределен следующим образом - сравнительному подходу Оценщик, присвоил вес 0,5, доходному подходу Оценщик присвоил вес 0,5.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице ниже (Табл. 11.1).

Табл. 11.1

Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов по подходам

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов по подходам, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)						Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент веса по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент веса по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент веса по доходному подходу		
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	50:31:0040602:3364	Не применялся	-	7 140 166	1	Не применялся	-	7 140 166	7 140 166
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	50:31:0040602:3610	Не применялся	-	6 207 305	1	Не применялся	-	6 207 305	6 207 305
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	50:31:0040602:3713	Не применялся	-	3 034 490	1	Не применялся	-	3 034 490	3 034 490
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	50:31:0040602:3373	Не применялся	-	7 155 070	1	Не применялся	-	7 155 070	7 155 070
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	50:31:0040602:3520	Не применялся	-	6 088 291	1	Не применялся	-	6 088 291	6 088 291
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский	50:31:0040602:3695	Не применялся	-	8 760 344	1	Не применялся	-	8 760 344	8 760 344

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов по подходам, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)						Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по доходному подходу		
	р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139									
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	50:31:0040602:3379	Не применялся	-	6 595 315	1	Не применялся	-	6 595 315	6 595 315
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	50:31:0040602:3440	Не применялся	-	3 140 467	1	Не применялся	-	3 140 467	3 140 467
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	50:31:0040602:3432	Не применялся	-	8 622 910	1	Не применялся	-	8 622 910	8 622 910
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	50:31:0040602:3433	Не применялся	-	6 197 449	1	Не применялся	-	6 197 449	6 197 449
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	50:31:0040602:3467	Не применялся	-	8 716 214	1	Не применялся	-	8 716 214	8 716 214

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов по подходам, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)						Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
			Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по затратному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС (округленно)	Коэффициент весомости по доходному подходу		
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	50:31:0040602:3642	Не применялся	-	2 966 723	1	Не применялся	-	2 966 723	2 966 723
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	Не применялся	-	17 249 645	0,5	15 222 003	0,5	16 235 824	19 158 272
Итого					91 874 389		15 222 003		90 860 568	93 783 016

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, указанных в Договоре № Н-1709294 от 29.09.2017 на проведение оценки имущества, по состоянию на дату оценки - 29.09.2017 составила:

Табл. 11.2

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно) (жилая недвижимость НДС не облагается)
1	Квартира площадью 126,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	50:31:0040602:3364	7 140 166	7 140 166
2	Квартира площадью 107,3 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	50:31:0040602:3610	6 207 305	6 207 305
3	Квартира площадью 47,5 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94	50:31:0040602:3713	3 034 490	3 034 490
4	Квартира площадью 126,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	50:31:0040602:3373	7 155 070	7 155 070
5	Квартира площадью 104,9 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	50:31:0040602:3520	6 088 291	6 088 291
6	Квартира площадью 159,7 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	50:31:0040602:3695	8 760 344	8 760 344
7	Квартира площадью 115,2 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	50:31:0040602:3379	6 595 315	6 595 315
8	Квартира площадью 46,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	50:31:0040602:3440	3 140 467	3 140 467
9	Квартира площадью 156,9 кв. м, кадастровый номер 50:31:0040602:3432, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	50:31:0040602:3432	8 622 910	8 622 910
10	Квартира площадью 107,1 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	50:31:0040602:3433	6 197 449	6 197 449
11	Квартира площадью 158,8 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	50:31:0040602:3467	8 716 214	8 716 214
12	Квартира площадью 46,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	50:31:0040602:3642	2 966 723	2 966 723
13	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	16 235 824	19 158 272
Итого			90 860 568	93 783 016

Источник информации: расчеты Оценщика

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемые объекты будут реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т. к. предполагается, что в случае не возврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в короткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Учитывая тот факт, что жилые помещения имеют средний уровень ликвидности (9 месяцев), их ликвидационная стоимость в рамках настоящего Отчета не определялась.

Ниже представлен методология и алгоритм расчета ликвидационной стоимости оцениваемого нежилого помещения.

Методология расчета ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости.

В рамках настоящей оценки ликвидационная стоимость определялась методом определения ликвидационной стоимости объектов оценки, предложенным Виктором Галасюком «директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»), магистр экономики предприятия, лауреат конкурсов молодых оценщиков Украинского общества оценщиков». Основанным на том, что ликвидационная стоимость – это стоимость, по которой объект оценки мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке. Данный метод учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. Причем, по сути, учет первого фактора позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора – специфику спроса на данный объект. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки может быть определена по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_p}{(1 + i/m)^{t_d * m}} * K_э$$

где:

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{ф}$) его экспозиции (руб.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта;

$K_э$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Расчет ликвидационной стоимости

В рамках настоящего Отчета по вышеприведенной формуле была определена ликвидационная стоимость объекта оценки:

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (руб.) – определялась в рамках сравнительного, затратного и доходного подходов.

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.)

Величина t_d рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф},$$

где:

t_d – продолжительность периода дисконтирования (мес.);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (мес.);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (мес.).

Разумно долгий период экспозиции для нежилого помещения был принят равным 12 мес.⁶

Для определения ликвидационной стоимости Оценщик использовал период экспозиции – не превышающий 9 месяцев (270 дней)⁷.

Таким образом, продолжительность периода дисконтирования (t_d) составляет:

- 3 мес. (12 мес. - 9 мес.) - для нежилого помещения.

m – количество периодов начисления процентов в течение года

Как правило, по стандартной схеме начисление процентов производится ежегодно 1 раз в мес. Исходя из этого количество периодов начисления процентов в течение года (m) составляет 12.

i – годовая ставка дисконта (ставка дисконтирования)

Так как объект оценки является залоговым обеспечением, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, должна быть избрана годовая ставка по депозитам/кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования.

Учитывая выше сказанное, в качестве годовой ставки дисконта была принята средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на основании Статистического бюллетеня Банка России № 8 (291), Таблица 4.3.5, стр. 131.

Табл. 12.1

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на июнь 2017 г.

Период	Процентная ставка
От 181 дня до 1 года	11,38 %
от 91 до 180 дней	12,34 %
от 31 до 90 дней	11,23 %
до 30 дней, включая «до востребования»	9,62 %

Источник информации: <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1705r.pdf>

$K_э$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1128-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2017-goda>

⁷ В соответствии с Задаанием на оценку (Договор № Н-1706164 от 11 июня 2017 г.)

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, использовались следующие данные:

Табл. 12.2

Таблица значений коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента, K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
	Средняя	Сильноэластичный	1,00
	Значительная	Среднеэластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабоэластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабонеэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средненеэластичный	0,46
	Средняя	Сильнонеэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютнонеэластичный	-

Источник информации: Галасюк В.В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. (imperiaa.ru>files/articles/....doc)

Учитывая местоположение, качественные и количественные характеристики объекта оценки, экономическую ситуацию, техническое состояние, а также опираясь на анализ рынка, Оценщик принял значение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость для всех оцениваемых объектов равным 0,76.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость рассчитывалась по выше приведенным формулам. Расчет ликвидационной стоимости представлен в таблице ниже (Табл. 12.3).

Табл. 12.3

Ликвидационная стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС (округленно)	Коэффициент ликвидности	Ликвидационная стоимость, руб., без учета НДС	Ликвидационная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Нежилое помещение площадью 607,4 кв. м, по адресу: Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5	50:31:0040602:3443	16 235 824	19 158 272	0,659	10 699 408	12 625 301
Итого			16 235 824	19 158 272		10 699 408	12 625 301

Источник информации: расчеты Оценщика

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

Все данные, представленные в Отчете, изложены верно, и соответствуют действительности.

Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете, или полученных при его использовании.

В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

У Оценщика, подписавшего данный Отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом опыта Оценщика, удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, № 143-ФЗ.
- Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.
- Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.
- Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
- Федеральным Стандартом Оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство (МСНО-НП «ОПЭО»).

Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем Отчете.



Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего Отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение III. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки).

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП № 411935)

Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП ОПЭО).

Номер по реестру 1069.50 от 01.03.2011

Страхов Ю.И.

.....
3 октября 2017 г.

ДРАФТ

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

14.1. Приложение I. Список использованных источников

14.1.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство (МСНО-НП «ОПЭО»).

14.1.2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости, Том I, Том II, Том III. – Научное руководство проектом. Общее редактирование справочника: Лейфер Л. А. научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.
2. Интернет-ресурсы (www.statielt.ru, www.4estate.ru, www.allmoscowoffices.ru, www.koegelic.ru, www.fortexgroup.ru.ru, www.incity.su, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

14.1.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/Под ред. И.В.Косоруковой – М:Маркет ДС, 2009. - 728 с.

14.2. Приложение II. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного (идентичного) объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.



14.3. Приложение III. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 061291

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 243 Серия ПООЦ от 02 сентября 2016 г..

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **1 000 000 000,00** (Один миллиард) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **1 000 000 000,00** (Один миллиард) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **186 550,00** (Сто восемьдесят шесть тысяч пятьсот пятьдесят) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пять тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 40 000,00 (Сорок тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 41 750,00 (Сорок одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей, четвертый взнос до «29» июня 2017 г. в размере 39 800,00 (Тридцать девять тысяч восемьсот) рублей.

Уплачено " 07 " сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

12. Полис выдан взамен Полиса 0603 061288 ПООЦ на основании Дополнительного соглашения № 3 от 29.06.2017

Страхователь: / А.Н. Гурьев /

Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

/С.В. Гончаров/

"29" июня 2017 г.

"29" июня 2017 г.

М.П.

М.П.

Полис выдан: "29" июня 2017 г. в г. Москва



АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 144015

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 295 Серия ПООЦ от 25 сентября 2017 г.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 150 000,00 (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "29" сентября 2017 г. в размере 70 000,00

(Семидесяти тысяч) рублей, второй взнос - до "29" декабря 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей,

третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей.

Уплачено "28" сентября 2017 г. в размере: 70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей пл. поручение № 573.

8. Срок действия договора с "02" октября 2017 г. по "01" октября 2018 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 02 октября 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявления о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "25" сентября 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"28" сентября 2017 г.

М.П.

Полис выдан: "28" сентября 2017 г. в г. Москва


Страховщик: _____ Д.П. Фомина /

С.В. Гончаров /

"28" сентября 2017 г.

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Страхову Юрию Юсифовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 09 октября 2008 г. по 19 декабря 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга по программе: «Оценочная деятельность» (наименование программы)

в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	отлично
3. Углубительный курс		

Прошел(а) стажировку (наименование программы) _____

Выполнил(а) (количество) _____ (директор)

г. Москва год 2008

(подпись)



Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1045





П О Л И С №0991R/776/F0377/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Страхов Юрий Иосифович

Адрес регистрации и/или ИНН: Московская область, г. Королев, ул.50 летия ВЛКСМ, д.9 ,кв.40

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0377/6 от 23 октября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 22 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 19 сентября 2016 г. по 22 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 19 сентября 2016 г. по 22 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 19 сентября 2016 г. по 22 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Страхов Юрий Иосифович/



Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 23 октября 2016 г.

14.4. Приложение IV. Копии документов, предоставленные Заказчиком**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости****ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ФГИС ЕГРН**

Дата: 01.09.2017 № 99/2017/26817267

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3432
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ул. Лопасненская, д 5, кв 163
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2821/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26817639

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:



1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3433
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ул. Лопасненская, д 5, кв 160
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2815/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 01.09.2017 № 99/2017/26818958

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3443
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская, д 5</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2826/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, М.П.)</small>	ФГИС ЕГРН
---	--------------------------------	-----------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26815051

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3610
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ул Лопасненская, д 3, кв 138
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	29.08.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/003/2015-6935/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (подпись, наименование должности) ФГИС ЕГРН (подпись, М.П.)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26815120

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:



1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3520
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская</u> , д 3, <u>кв 139</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	29.08.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/003/2015-6941/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, И.П.)</small>	ФГИС ЕГРН
---	--------------------------------	-----------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26818443

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3440
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская, д 5, кв 2</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Капитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	06.05.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/001-50/031/001/2015-3750/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, И.П.)</small>	ФГИС ЕГРН
---	--------------------------------	-----------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 № 99/2017/26811143

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3642
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская</u> , д 7, <u>кв 15</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	06.08.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/003/2015-5659/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (полное наименование должности) _____ (подпись, М.П.) _____ ФГИС ЕГРН



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26812558

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3695
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская, д 7, кв 139</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	10.07.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-5515/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор (подпись, наименование должности) _____ (подпись, И.П.) _____ ФГИС ЕГРН



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26817211

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3379
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул. Лопасненская</u> , д 5, <u>кв. 165</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2823/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, М.П.)</small>	ФГИС ЕГРН
---	--------------------------------	-----------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ****ФГИС ЕГРН**

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26817718

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3373
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>уд Лопасненская, д 5, кв 158</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2813/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(подпись, М.П.)</small>
---	---



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 № 99/2017/26816672

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:



1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3364
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>ул Лопасненская, д 5, кв 167</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью " <u>Кэпитал</u> ", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-2825/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>		ФГИС ЕГРН
	<small>(подпись, М.П.)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата: 01.09.2017 №: 99/2017/26806360

На основании запроса от 01.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	50:31:0040602:3713
Адрес:	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, <u>уд. Лопасненская, д 7, кв 94</u>
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	10.07.2015
номер государственной регистрации права:	50-50/031-50/031/001/2015-5521/1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	Козьмин Сергей Сергеевич

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>		ФГИС ЕГРН
	<small>(подпись, М.П.)</small>	



ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 26.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 26.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Помещение	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
26.09.2017 № 99/2017/2929273	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер: 50:31:0040602:3467	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040602
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-06-03
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	142300 Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, Ул. Дюнаньская, д. 3, кв. 142
Площадь:	158.8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 17, Этаж № технический
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	12392059.63
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
подпись	
Помещение	
(лиц объекта недвижимости)	



Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.09.2017 № 99/2017/29295273				
Кадастровый номер: 50:31:0040602:3467				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.	50:31:0040602:3463			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости.	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости.	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса.				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса.				
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия.	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	Барсукова Елена Евгеньевна №77-14-49, Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				
(вид объекта недвижимости)				
Помещение				
Лист № _____	Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____



26.09.2017 № 99/2017/2929S273		50:31:0040602:3467	
Кадастровый номер:			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Козьмин Сергей Сергеевич	
МП			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
МП			

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
26.09.2017 № 99/2017/2929S273		50:31:0040602:3467	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Кэпитал", ИНН: 7707629692
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/031-50/031/003/2015-6933/1 от 29.08.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	подпись

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение	
Лист № <u>9</u> Раздела <u>9</u>	Всего листов: <u> </u>
(для объекта недвижимости)	
Всего листов/раздела <u>9</u> : <u> </u>	
Всего листов/выписки: <u> </u>	
26.09.2017 № 99/2017/29295273	
Кадастровый номер: 50:31:0040602:3467	

Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека в силу закона
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Запрещение
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Арест
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека в силу закона

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	подпись

М.П.

14.5. Приложение V. Фотографии оцениваемых объектов

Табл. 14.1

Фотографии объекта оценки

Фото 1 Подъездной путь к оцениваемым объектам, расположенных в жилом комплексе «Виват Чехов» по адресам: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7



Фото 3 Подъездной путь к оцениваемым объектам, расположенных в жилом комплексе «Виват Чехов» по адресам: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7

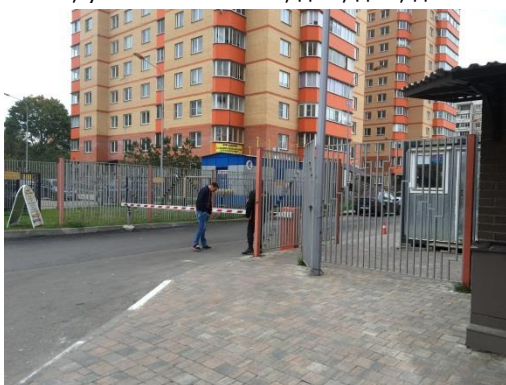


Фото 5 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 2 Подъездной путь к оцениваемым объектам, расположенных в жилом комплексе «Виват Чехов» по адресам: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7



Фото 4 Подъездной путь к оцениваемым объектам, расположенных в жилом комплексе «Виват Чехов» по адресам: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7



Фото 6 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 7 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 9 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 11 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 13 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 8 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 10 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5

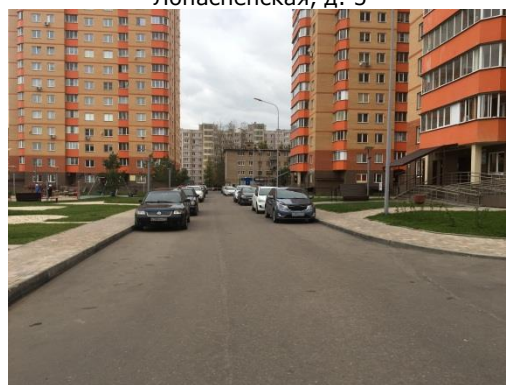


Фото 12 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 14 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 15 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 17 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 19 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 21 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 16 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 18 Внешний вид и прилегающая территория к жилому дому, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7



Фото 20 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 22 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 23 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3

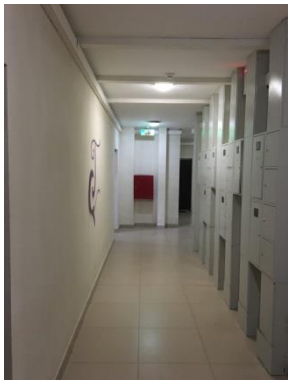


Фото 24 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3



Фото 25 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 26 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 27 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 28 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 29 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 31 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 33 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 35 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 30 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138



Фото 32 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 34 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 36 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139



Фото 37 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 39 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 41 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 38 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 40 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 42 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142



Фото 43 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 45 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 47 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167



Фото 49 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167



Фото 44 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 46 Подъезд жилого дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 48 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167

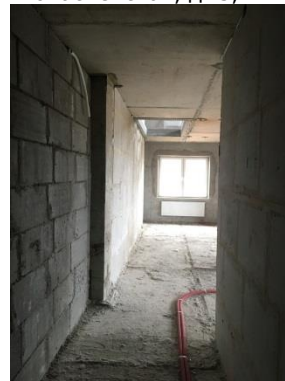


Фото 50 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167



Фото 51 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167



Фото 52 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167



Фото 53 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158



Фото 54 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158



Фото 55 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158



Фото 56 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158

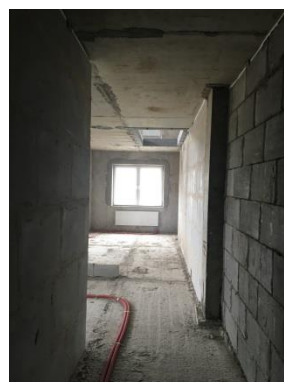


Фото 57 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158



Фото 58 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158



Фото 59 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 60 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 61 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 62 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 63 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 64 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165



Фото 65 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2



Фото 66 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2



Фото 67. Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2



Фото 68. Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2



Фото 69 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2



Фото 70 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2

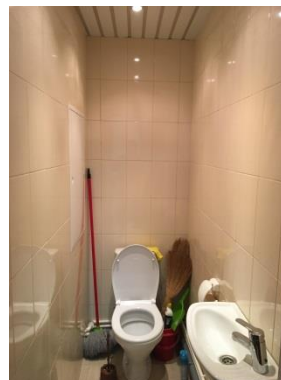


Фото 71 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163



Фото 72 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163



Фото 73 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163



Фото 74 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163

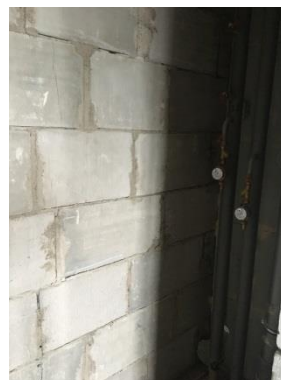


Фото 75 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163



Фото 77 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 79 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 76 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163



Фото 78 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 80 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 81 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 82 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160



Фото 83 Нежилое помещение, расположенная по
адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5



Фото 84 Нежилое помещение, расположенная по
адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5



Фото 85 Нежилое помещение, расположенная по
адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5



Фото 86 Нежилое помещение, расположенная по
адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 5



Фото 87 Нежилое помещение, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 88 Нежилое помещение, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 89 Нежилое помещение, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 90 Нежилое помещение, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 5



Фото 91 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 92 Квартира, расположенная по адресу: Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 93 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 95 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 97 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 94 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 96 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94



Фото 98 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 99 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 101 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 103 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



Фото 100 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 102 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139



Фото 104 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



Фото 105 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



Фото 107 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



Фото 106 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



Фото 108 Квартира, расположенная по адресу:
Московская обл., г. Чехов, Чеховский р-н,
ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15



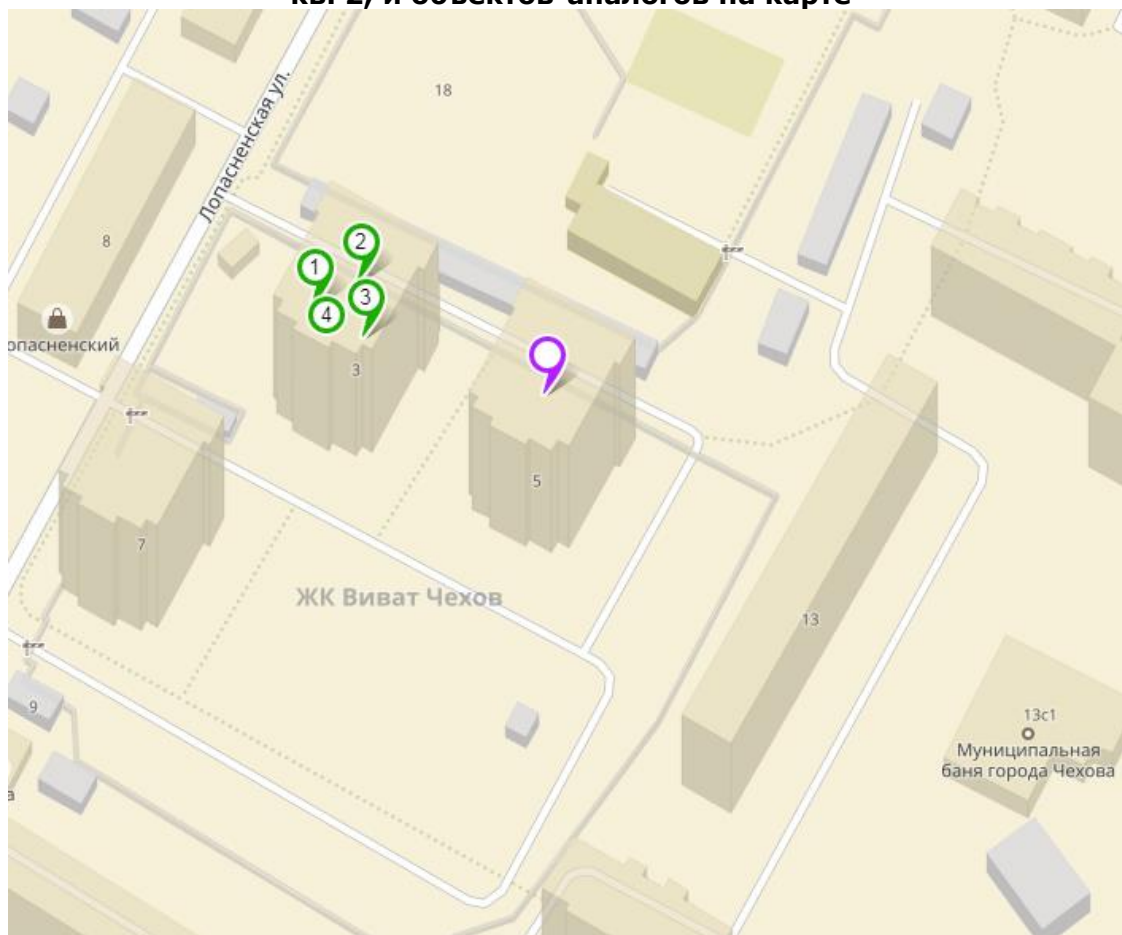
Источник информации: осмотр Оценщика

DR

14.6. Приложение VI. Расчетные таблицы

Рис. 14.1

Местоположение квартиры, общей площадью 46,8 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2, и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 14.2

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, общей площадью 46,8 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	43007	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Район	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов



Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь квартиры, кв. м	46,8	43,3	46,0	46,0	47,0
Уровень и состояние отделки	стандарт (ремонт не требуется)	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	1	3	4	2	7
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/158 925841/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/164 111485/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 598774/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/160 500273/

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.3

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 46,8 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/158 925841/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/164 111485/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 598774/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/160 500273/
Цена предложения, руб.		2 800 000	3 013 400	4 300 000	3 450 000
Площадь квартиры, кв. м	46,8	43,3	46,0	46,0	47,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Различия между	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%



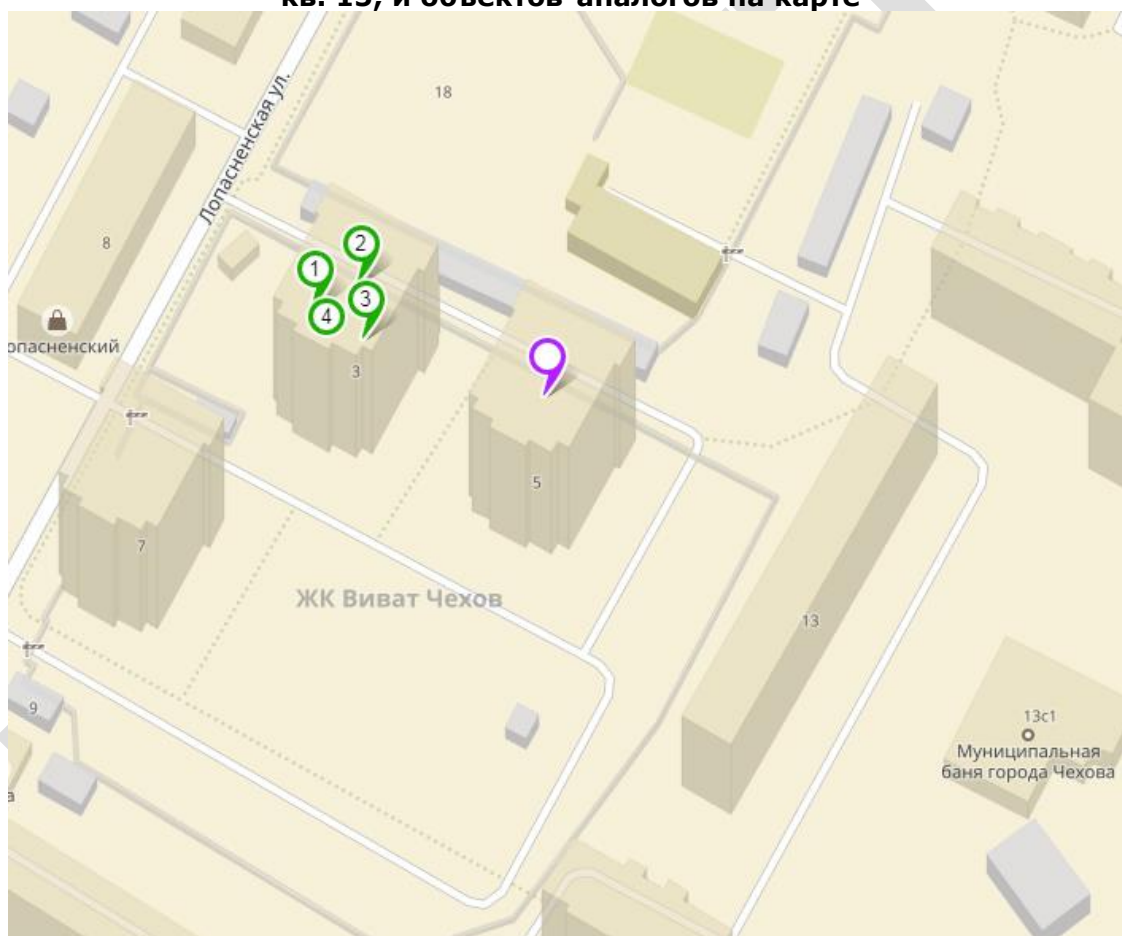
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 785	61 578	87 870	69 000
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	1	3	4	2	7
Этаж расположения квартиры для расчета	На 1 этаже	С 2 до 9	С 2 до 9	С 2 до 9	С 2 до 9
Корректировка этаж расположения, (%)	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	57 138	57 883	82 597	64 860
Площадь квартиры, кв. м	46,8	43,3	46,0	46,0	47,0
Корректировка на площадь, %		-1,0%	-0,2%	-0,2%	0,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 564	57 754	82 412	64 896
Площадь кухни, кв. м	-	12,0	12,0	0,0	0,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 564	57 754	82 412	64 896
Уровень и состояние отделки	стандарт (ремонт не требуется)	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		8 960	8 960	-4 120	8 960
Скорректированная цена, руб./кв. м		65 524	66 714	78 292	73 856
Наличие балкона/лоджии	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии,		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
(%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м		61 592	62 711	73 595	69 425
Показатель совокупной корректировки	-	28,8%	27,7%	17,2%	25,9%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24%	24%	28%	25%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					67 104
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					3 140 467

Источник информации: расчеты Оценщика

Рис. 14.2

Местоположение квартиры, общей площадью 46,4 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15, и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 14.4

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартиры, общей площадью 46,4 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для	Типичные для

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка	данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	43007	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Район	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов
Площадь квартиры, кв. м	46,4	43,3	46,0	46,0	47,0
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	3	3	4	2	7
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/158 925841/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/164 111485/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 598774/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/160 500273/

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.5

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 46,4 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/158 925841/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/164 111485/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 598774/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/160 500273/
Цена предложения, руб.		2 800 000	3 013 400	4 300 000	3 450 000
Площадь квартиры, кв. м	46,4	43,3	46,0	46,0	47,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



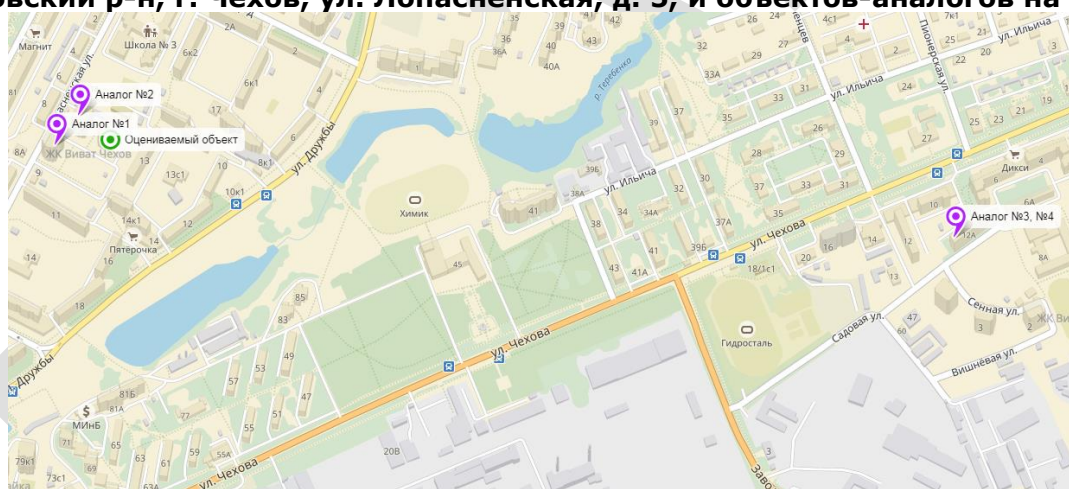
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 665	65 509	93 478	73 404
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 785	61 578	87 870	69 000
Этажность дома	18	18	18	18	18
Этаж расположения квартиры	3	3	4	2	7
Этаж расположения квартиры для расчета	С 2 до 9	С 2 до 9	С 2 до 9	С 2 до 9	С 2 до 9
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 785	61 578	87 870	69 000
Площадь квартиры, кв. м	46,4	43,3	46,0	46,0	47,0
Корректировка на площадь, %		-0,9%	-0,1%	-0,1%	0,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 241	61 509	87 771	69 115
Площадь кухни, кв. м	-	12,0	12,0	0,0	0,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 241	61 509	87 771	69 115
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	комфорт (ремонт не требуется)	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	-13 080	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 241	61 509	74 691	69 115
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		60 241	61 509	74 691	69 115
Показатель совокупной корректировки	-	0,9%	0,1%	15,0%	0%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31%	33%	2%	33%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					63 938
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					2 966 723

Источник информации: расчеты Оценщика

Рис. 14.3

Местоположение квартир, расположенных по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, и объектов-аналогов на карте



Источник информации: www.yandex.ru

Табл. 14.6

Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Район	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов	г. Чехов
Площадь квартиры, кв. м	157,0	126,0	142,0	147,0
Площадь кухни, кв. м	11,0	11,0	16,0	12,0
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этажность дома	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Количество комнат	5	5	5	5
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162098978/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/161892472/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/163325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.7

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 126,5 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162098978/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/161892472/	https://chekhov.cian.ru/sale/flat/163325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	126,5	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
предполагаемой сделки, (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 167	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	126,5	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		2,8%	-0,1%	1,5%	2,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 380	53 778	60 292	58 842
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 380	53 778	60 292	58 842
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 380	53 778	60 292	58 842
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 380	53 778	60 292	58 842
Показатель совокупной корректировки	-	2,8%	0,1%	8,7%	9,1%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29%	33%	19%	19%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					56 444
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					7 140 166

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.8

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 126,8 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehovskiy_rn_g_chehov_ul_chehova_d_12a_blast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et._1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	126,8	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 158	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	126,8	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		2,8%	-0,1%	1,5%	1,9%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 363	53 761	60 273	58 824
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 363	53 761	60 273	58 824
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние		0	0	0	0



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
отделки, (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 363	53 761	60 273	58 824
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		55 363	53 761	60 273	58 824
Показатель совокупной корректировки	-	2,8%	0,1%	8,6%	9,1%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29%	33%	19%	19%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					56 428
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					7 155 070

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.9

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 115,2 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	115,2	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена,	-	59 172	59 127	60 915	59 184



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 165	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	115,2	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		4,1%	1,2%	2,8%	3,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 058	54 436	61 030	59 562
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 058	54 436	61 030	59 562
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	0	0



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 058	54 436	61 030	59 562
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 058	54 436	61 030	59 562
Показатель совокупной корректировки	-	4,1%	1,2%	9,9%	10,4%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28%	32%	20%	20%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					57 251
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					6 595 315

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.10

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 156,9 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehovskiy_rn_g_chehov_ul_chehova_d_12a_blast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	156,9	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 163	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	156,9	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %	-	0,0%	-2,8%	-1,3%	-0,8%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 851	52 293	58 627	57 217
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 851	52 293	58 627	57 217
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 851	52 293	58 627	57 217



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 851	52 293	58 627	57 217
Показатель совокупной корректировки	-	0,0%	2,8%	8,4%	8,0%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33%	28%	19%	19%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					54 958
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					8 622 910

Источник информации: расчеты оценщика

Табл. 14.11

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 107,1 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehovskiy_kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et._1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	107,1	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 160	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	107,1	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %	-	5,1%	2,1%	3,7%	4,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 592	54 954	61 611	60 129
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 592	54 954	61 611	60 129
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 592	54 954	61 611	60 129



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 592	54 954	61 611	60 129
Показатель совокупной корректировки	-	5,1%	2,1%	10,9%	11,3%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28%	31%	21%	20%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					57 866
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					6 197 449

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.12

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 159,7 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	159,7	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
(предложения), (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 139	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	159,7	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		-0,2%	-3,0%	-1,5%	-1,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 727	52 173	58 493	57 086
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 727	52 173	58 493	57 086
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 727	52 173	58 493	57 086
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 727	52 173	58 493	57 086
Показатель совокупной корректировки	-	0,2%	3,0%	8,7%	8,2%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33%	28%	19%	20%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					54 855
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					8 760 344

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 107,3 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	107,3	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена,	-	59 172	59 127	60 915	59 184



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 138	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	107,3	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		5,1%	2,1%	3,7%	4,2%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 578	54 941	61 596	60 115
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 578	54 941	61 596	60 115
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 578	54 941	61 596	60 115
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 578	54 941	61 596	60 115
Показатель совокупной корректировки	-	5,1%	2,1%	10,9%	11,3%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28%	31%	21%	20%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					57 850
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					6 207 305

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.13

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 104,9 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et._1124764564
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	104,9	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 139	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	104,9	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %	-	5,4%	2,4%	4,0%	4,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 744	55 103	61 777	60 292
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 744	55 103	61 777	60 292
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 744	55 103	61 777	60 292
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 744	55 103	61 777	60 292



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
руб./кв. м					
Показатель совокупной корректировки	-	5,4%	2,4%	11,2%	11,6%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27%	31%	21%	21%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					58 039
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					6 088 291

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.14

Расчет рыночной стоимости квартиры, общей площадью 158,8 кв. м, расположенной по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Источник информации	Данные Заказчика	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/162 098978/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/161 892472/	https://chekhov.ci an.ru/sale/flat/163 325666/	https://www.avito.ru/moskovskaya_o blast_chekhov/kvart iry/5-k_kvartira_147_m_910_et._11247645 64
Цена предложения, руб.		9 290 000	7 450 000	8 650 000	8 700 000
Площадь квартиры, кв. м	158,8	157,0	126,0	142,0	147,0
Цена предложения, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	59 172	59 127	60 915	59 184
Различия между ценами	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
предложения/спроса и сделок (торг), (%)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017	Сентябрь 2017
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	55 433	53 857
Характеристики местоположения объекта	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, кв. 142	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а	Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Чехова, д. 12а
Корректировка на местоположение, (%)		0,0%	0,0%	7,1%	7,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 846	53 806	59 393	57 704
Этажность дома	18	18	18	10	10
Этаж расположения квартиры	17, технический	17, технический	17, технический	9, 10	9, 10
Корректировка этаж расположения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	53 846	53 806	59 393	57 704
Площадь квартиры, кв. м	158,8	157,0	126,0	142,0	147,0
Корректировка на площадь, %		-0,1%	-3,0%	-1,4%	-1,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 767	52 211	58 535	57 128
Площадь кухни, кв. м	-	11,0	11,0	16,0	12,0
Корректировка на площадь кухни, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 767	52 211	58 535	57 128
Уровень и состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на уровень и состояние отделки, (%)		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 767	52 211	58 535	57 128
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона/лоджии, (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		53 767	52 211	58 535	57 128



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Показатель совокупной корректировки	-	0,1%	3,0%	8,6%	8,1%
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33%	28%	19%	20%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб./кв. м, (НДС не облагается)					54 888
Рыночная стоимость, руб., (НДС не облагается)					8 716 214

Источник информации: расчеты Оценщика

ДРАФТ

14.7. Приложение VII. Копии информационно-аналитического материала

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/158925841/>

Дизайнерская отделка в подарок!

Квартиры от 2,4 млн руб.

ЛАЙКОВО URBAN 15 мин до метро «Славянский бульвар»

Недвижимость в Чехове > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Чехове > метро Южная > Лопасенская улица

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасенская ул., 3 [Показать на карте](#)
ЖК Южная, 50 мин. на машине

2 800 000 руб.
64 665 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 797-36-00 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Этаж: 3 / 19
Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3 м
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 43,3 м²
Площадь комнат: 20 м²
Жилая площадь: 12 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Пол: ламинат

Ежемесячный платеж от 20 872 Р

Привлекательный район! Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Мирн «Бутovo Парк-2»
Квартиры от 1,9 млн руб. с видом на лесопарк! Детский сад, школа.



1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»

2 800 000 руб. Виталий Банадидий +7 964 797-36-00

Об объекте На карте

Площадь комнаты: 20 м²
Жилая площадь: 20 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

Вашему вниманию предлагается квартира в охраняемом жилом комплексе «Виват Чехов». В комплексе, круглосуточная охрана, видеонаблюдение по периметру и внутри территории, выезд строго по пропускам. Престижное и удачное расположение жилого комплекса. Квартира расположена на 3-м этаже 19-ти этажного комплекса, площадь квартиры 43,3 кв.м., главная комната, просторный, раздельный сантехнический узел, лоджия. Квартира без отделки, идеальный вариант для воплощения всех своих идей. Дом 2014 года постройки, имеет собственную, обширную территорию с детской площадкой, в пешей доступности до ТЦ Карнавал, ЖД вокзала Чехов. Лучшее предложение в данной комплексе, свободная продажа, первичная собственность от 2014 года, основание ДДУ.

Виталий Банадидий PRO
LION GROUP
+7 964 797-36-00
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Отправить заявку](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги
Образец договора купли-продажи -
Реклама
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

Мирн «Бутово Парк 2» РЕКЛАМА
Квартиры от 1,9 млн руб с видом на лесопарк! Детский сад, школа, поликлиника. Скидки до 5%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-90-17
[Промо-код: 134-90-17](#)

Новые Квартиры в Митино РЕКЛАМА
Квартиры в 3-этажном доме Комфорт класса по доступной цене! От 40вм до 120вм.
Тел.: (495) 759-00-00
[Промо-код: 759-00-00](#)

ЖК «Родной город, Калужская» РЕКЛАМА
Квартиры рядом с метро. Зелёный район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая готовность. От 7,2 млн рублей.
Тел.: (495) 127-64-62
[Промо-код: 127-64-62](#)

ДРАФТ

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/157191682/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main header features the 'деревьев' logo and a price tag of 'от 1,7 млн руб.'. The listing is for a 1-bedroom apartment in the 'Виват Чехов' complex, located at Lopasenskaya St, 5. The price is 2,840,000 rubles (63,111 rubles per square meter). The listing includes a detailed table of specifications, a photo of the apartment interior, and a small advertisement for a mortgage program.

деревьев
экогород ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ URBAN 15 мин. до м. Тушинская

от 1,7 млн руб.

Недвижимость в Чехове > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Чехове > метро Аннино > Лопасенская улица

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасенская ул., 5

2 840 000 руб.
63 111 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	5 / 17
Тип дома:	вторичка, кирпичный
Год постройки:	2014
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	45 м²
Площадь комнат:	21 м²
Жилая площадь:	21 м²
Площадь кухни:	11 м²
Совмещенных санузлов:	1
Балкон:	1 балк.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Парковка:	наземная
Телефон:	нет
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

Ежемесячный платеж от 21 170 Р

Квартиры в «Однцово-1»
Квартиры комфорт-класса в зеленом районе от 1,9 млн руб. Скидки до 10%. Квартиры с отделкой. Кладовые.
Тел.: +495 154-69-00

ДРА

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов» 2 840 000 руб. Павел Швецов

Об объекте На карте

Жилая площадь: ● 21 м²
Площадь кухни: ● 11 м²
Совмещенных санузлов: ● 1
Балкон: ● 1 балк.
Лифт: 1 ласс. + 1 груз.
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

Внимание, акция на квартиру до 30.09.2017. Оформление покупки бесплатно. Самая низкая цена по объекту. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможен выкуп и зачет вашего жилья. Рассмотрите любые предложения. Дом бизнес класса с опороженной территорией, находится в замечательно чистом месте в центре с Чехова в Большая теплая со стеклопакетами лоджия 3,5 м, очень видовая. Большая кухня 12м раздельный санузел, выделенная гардеробная, прекрасный двор с парковками и детскими площадками. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садиками школами поликлиниками и магазинами. Отличная входная группа с современными лифтами.

Павел Швецов **ИЖО**
Частный маклер
+7 915 089-97-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги
Образец договора купли-продажи

Рейтинг

[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

ЦИАН ID 24611

Квартиры в «Однцово-1»
Квартиры комфорт-класса в зеленом районе от 1,9 млн руб. Скидки до 10%. Квартиры с отделкой. Кладовые.
Тел.: (495) 134-69-00

Дом Серебряный Бор
Уникальный дом бизнес-класса. Квартиры с панорамным видом, окна и лес за окном. 100% оплата - скидка 4%. Одобрена ипотека - скидка 3%.
Тел.: (495) 125-04-80

Новые Квартиры в Митино
Квартиры в 3-этажных домах Комфорт класса по доступной цене! От 40 млн до 120 млн.
Тел.: (495) 759-00-00

RU
13:33
28.09.2017

ДРАК

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/156519173/>

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
 Московская область, Чеховский район, Чехов,
 Лопасненская ул., 3 [Показать на карте](#)
 М. Анино, 50 мин. на машине
 Симферопольское шоссе 48,0 км. до МКАД

2 850 000 руб.
 60 638 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 963 656-60-13 · +7 967 186-75-87 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	14 / 17
Тип дома:	вторичка, кирпично-монолитный
Год постройки:	2015
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	47 м²
Площадь комнат:	19 м²
Жилая площадь:	19 м²
Площадь кухни:	11 м²
Раздельных санузлов:	1
Балкон:	1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

1-комнатная квартира в г.Чехов, в ЖК комфорт-класса Виват-Чехов. S-47/19/11, расположена на 7-м этаже 17-этажного кирпичного дома. Объект со свободной планировкой, без отделки. Большая площадь и отсутствие стен позволяет сделать из 1, 2-комнатную квартиру. Отличная планировка без ненужных площадей. Все абсолютно компактно и удобно. ЖК имеет увеличенную парковку автомобилей, огороженную охраняемую территорию. Квартира новая (на окнах эно-стеклопакеты, железная дверь, подлая застельная). Все объекты инфраструктуры в легкой доступности. Консьерж. Панорамный вид из окон. Рассмотрите ипотеку. В ДКП полная стоимость.

Century21 РИМАРКО [PRO](#)
 +7 963 656-60-13 · +7 967 186-75-87
 Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Ежемесячный платеж от 21 245 Р
 Прогнозируемый платеж. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Родной город, Каховская»
 Квартиры рядом с метро. Зелёный район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая стоимость. От 7,2 млн. рублей.
 Тел.: (495) 127-64-62

Новые Квартиры в Митино
 Квартиры в 3-этажных домах Комфорт класса по доступной цене! От 40вкм до 120вкм.
 Тел.: (495) 759-00-00

ЖК «1147», м. Алексеевская

ДРА



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/156519532/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a 1-bedroom apartment in the 'Виват Чехов' building, located at Lopasenskaya Street, 5, Chekhov, Moscow region. The price is 2,874,000 rubles, or 62,478 rubles per square meter. The apartment has a total area of 46 sqm, including a living area of 19 sqm, a kitchen of 10 sqm, and a bathroom. It features a balcony, a lift, and a parking space. The listing includes a large photo of the interior, a smaller photo of the building, and a table of monthly payments starting from 21,424 rubles. There are also two small advertisements for other properties in the area.

Недвижимость в Чехове > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Чехове > Симферопольское шоссе > метро Анино > Лопасенская улица

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасенская ул., 5 [Показать на карте](#)
Ж/д Анино, 40 мин. на машине
Симферопольское шоссе 48,0 км. до МКАД

2 874 000 руб.
62 478 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 963 656-60-13, +7 967 186-75-87 [В избранное](#)

Пожалуйста, смотрите, что изменилось по сравнению со страницей

Общая информация:
Этаж: 5 / 17
Тип дома: вторичка, картинно-монолитный
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 46 м²
Площадь комнат: 19 м²
Жилая площадь: 19 м²
Площадь кухни: 10 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

Большая 1-комнатная квартира со свободной планировкой на 5-м этаже в ЖК Виват Чехов. Общая площадь 46м2, комната 19м2, кухня 10м2. Отдельная гардеробная, застекленная лоджия. ЖК находится в историческом центре города с огороженной территорией и охраной. В цокольных этажах весь спектр социальных услуг (сетевые магазины, парикмахерская, банки). Свободная продажа, ипотека приветствуется.

Ежемесячный платеж от 21 424 Р
Примерный расчет. Заполните заявку на ипотеку онлайн.

АКЦИЯ ЖК «Лучи»
Квартиры в центре Солнцево. 300 метров от метро. 0% первый взнос. Звоните!
Тел.: (495) 132-08-48

Квартиры «Тупиково»
И лесопарк, и Москва — все рядом с районом! Квартиры с отделкой от 1,8 млн руб. Скидка 2% на квартиры у леса и в 500 м от МКАД.
Тел.: (495) 134-82-06

ДРА



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164111485/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 1-bedroom apartment in the 'Виват Чехов' complex, located at Lopasenskaya Street, 3. The price is 3,013,400 rubles, with 65,509 rubles per square meter. The apartment is on the 4th floor of a 17-story building. It features a kitchen, living area, and a balcony. The listing includes a floor plan, a contact number (+7 925 097-40-35), and a 'В избранное' (Add to favorites) button. There is also a promotional banner for the 'Московский Кредитный Банк' (Moscow Credit Bank) offering a monthly payment starting from 22,463 rubles. Below the main listing, there are two smaller advertisements for other properties in the area.

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасенская ул., 3 [Показать на карте](#)
М. Амино, 45 мин. на машине

3 013 400 руб.
65 509 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 097-40-35 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Общая информация:
Этаж: 4 / 17
Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный
Тип продажи: переуступка
Общая площадь: 46 м²
Площадь комнат: -
Тип комнаты: снежная
Жилая площадь: 19 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 балк.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна: двор
Сдана ТК: 2014 год

Предлагается к продаже 1-комнатная квартира в ЖК Виват Чехов, ул. Лопасенская, на 4 этаже 17-этажного монолитного дома. Квартира без отделки, свободная планировка. Общая площадь 47,64 кв.м., комната - 18 кв.м, кухня - 11 кв.м, санузел раздельный. Электричество в квартиру завезено но не разведено. Установлены стеклопакеты, батареи с автономной регулировкой. Балкон застеклен. Дверь металлическая. Грузовой и пассажирский лифты, парковка возле дома, детская площадка. Дом с/дм. Территория ЖК опорожена. Отличной, тихий район центра города, рядом школа, д/сад, поликлиника, магазины, рынок, ЗАГС, аптека, парикмахерская, больница - все в шаговой доступности. Ипотека, военная ипотека, сертификат.

Московский Кредитный Банк
Ежемесячный платеж от 22 463 Р
Пенсионный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Родной город, Каховская»
Квартиры рядом с метро. Зеленый район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая ликвидность. От 7,2 млн. рублей.
Тел.: (495) 127-64-62

ЖК «мой адрес На Дмитровском 165»
Новый объем квартир 2-3 комн. кв. с отделкой. М. «Алтуфьево». Ипотека от 8,5%
Тел.: (495) 320-07-74

RU
13:41
26.09.2017





Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164094049/>

1-комн. кв. в ЖК «Губернский»
Московская область, Чеховский район, Чехов, Губернский МКР, К35

2 316 146 руб.
53,245 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 12 / 17
Тип дома: новостройка, кирпичный
Тип продажи: переуступка
Общая площадь: 43,5 м²
Площадь комнат: -
Жилая площадь: -
Площадь кухни: -
Санузел: -
Балкон: 1 лодж.
Лифт: -
Вид из окна: -
Сдача ГК: дом сдан

Ежемесячный платеж от 17 265 Р

Уникальная ипотека от банка «Российский капитал»: первый взнос - 0%, ставка от 8,9% годовых, срок до 25 лет. Ипотека от 19 314 руб/мес.

Микрорайон расположен в северной части города Чехов, район с большой лесопосадкой Первоначальным участком лесничеством. С обратной стороны вдоль микрорайона проходит старое Симферопольское шоссе. При этом между домами и дорогой устроена полоса зеленых насаждений, поэтому близость большой дороги удобна с точки зрения инфраструктуры и в то же время не будет беспокоить благодаря высокой деревьям.

Транспортная доступность: Дорога от Чехова до транспортной сети Москвы занимает 1 час 20 мин. До станции метро Южная добраться до остановки Поворот на Репниково (200 м). От остановки на автобусе 365 проехать до метро.

Рядом с домом: школа, детский сад, супермаркет, ледовый дворец.

ID:13338318 ИЖО
+7 800 200-50-09

Хотите купить квартиру?
Оставьте емейл и получите описание рекомендуемых объектов

E-mail



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка однокомнатных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/160500273/>

The screenshot shows a real estate listing for a 1-bedroom apartment in the 'Виват Чехов' complex. The listing includes a price of 3,450,000 rubles, contact information, and a detailed list of apartment features. A large 'DRAFT' watermark is overlaid on the page.

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасенская ул., 5

3 450 000 руб.
73 404 руб за м²

+7 906 750-42-42

Общая информация:
Этаж: 7 / 19
Тип дома: вторичка, кирпичный
Год постройки: 2014
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 47 м²
Площадь комнат: 19 м²
Жилая площадь: 19 м²
Площадь хулики: 11 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: -
Пандус: да
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

1-комнатная квартира в Чехов, в ЖК комфорт-класса Виват-Чехов. 5-47/19/11, расположена на 7-м этаже 17-этажного кирпичного дома. Объект со свободной планировкой, без отделки. Большая площадь и отсутствие стен позволяет сделать из 1, 2-комнатную квартиру. Отличная планировка без ненужных площадей. Все абсолютно компактно и удобно. ЖК имеет увеличенную парковку автомобилей, огороженную охраняемую территорию. Квартира новая (на окнах эко-стеклопакеты, железная дверь, лоджия застеклена). Все объекты инфраструктуры в легкой доступности. Консьерж. Панорамный вид из окон. Рассмотрите ипотеку. В ДКП полная стоимость.

ID:11242576

ЖК «Любимый 2016»
Квартиры с ключами. Ипотека - 6,7%. Метро «Некрасовка» в 2018 г.
Скидки до 15%!
Тел: (495) 181-10-48

Проект «Саларьево Парк»
Жилый комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 3.1 млн руб. Скидка 2% на квартиры рядом с метро.
Тел: (495) 137-49-09

Дом на Рогожском валу
Французский стиль в L'AD в сочетании с комфортом бизнес-класса!



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162098978/>

5-комн. кв. в ЖК «Биват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 7 [Показать на карте](#)
М. Амино, 35 мин. на машине

9 290 000 руб.
59 172 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 089-97-02 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Статус помещения: **лентхаус**
Этаж: 17 / 18
Тип дома: **вторичка, кирпичный**
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3,20 м
Тип продажи: **свободная**
Общая площадь: 157 м²
Площадь комнат: 19-18-19-20-25-19 м²
Жилая площадь: **118 м²**
Площадь кухни: **11 м²**
Раздельных санузлов: **2**
Балкон: **1 лодж.**
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Парковка: **наземная**
Вид из окна: **двор**
Ремонт: **отсутствует**

Квартира двухуровневая. Акция на квартиру до 01.10.2017. Оформление квартиры бесплатно. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможна ипотека, военский сертификат. Рассмотрю любые предложения. Дом бизнес-класса с охраняемой территорией, находится в центре г. Чехова. Проездной двор с парковками и детскими площадками. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садами школами поликлиниками и магазинами.

Павел Швецов [#80](#)
Частный маклер
+7 915 089-97-02

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 69 251 Р
Проконтролируйте расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Однимур»
Сдамцово, в 7 мин. от МКАД. Район Подушкинский лесопарк. Подземный паркинг. Ипотека.
Тел.: (495) 255-27-36

Город-курорт Май
Уютные квартиры в окружении леса, удобное расположение и развитая инфраструктура. Квартиры от 1,88 млн. руб
Тел.: (495) 134-61-62

ЖК «Мой адрес На Базовской»

18 сен, 10:03

ДРА



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/161892472/>

5-комн. кв. в ЖК «Биват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 3 [Показать на карте](#)
М. Анино, 35 мин. на машине

7 450 000 руб.
59 127 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)
+7 915 089-97-02 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Статус помещения: **пенхаус**
Этаж: 17 / 18
Тип дома: **вторичка, кирпичный**
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3,20 м
Тип продажи: **свободная**
Общая площадь: 126 м²
Площадь комнат: 23-18-15-15-13 м²
Тип комнаты: **изолированная**
Жилая площадь: **84 м²**
Площадь кухни: **11 м²**
Раздельных санузлов: **2**
Балкон: **1 лодж.**
Лифт: **1 пасс. + 1 груз.**
Пандусы: **да**
Парковка: **наземная**
Вид из окна: **двор**
Ремонт: **отсутствует**

Квартира двухуровневая. Акция на квартиру до 01.10.2017. Оформление квартиры бесплатно. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможна ипотека, военный сертификат. Рассмотрю любые предложения. Дом бизнес класса с огороженной территорией, находится в центре г. Чехова. Прямой двор с парковкой и детской площадкой. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садами школами поликлиниками и магазинами.

Павел Иванович [Запросить цену](#)

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж **от 55 535 Р**
Промышленный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Родной город, Каховская»
Квартиры рядом с метро. Зеленый район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая ликвидность. От 7,2 млн. рублей.
Тел.: (495) 127-04-02

Новые Квартиры в Митино
Квартиры в 3-этажных домах Комфорт класса по доступной цене! От 40 млн до 120 млн.
Тел.: (495) 759-00-00

ЖК «Центр-Сити»

ДРА



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/163325666/>

5-комн. кв. в ЖК «Вишневый сад»
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Чехова,
12а

8 650 000 руб.
60 915 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 916 521-98-43

Общая информация:

Этаж:	9 / 10
Тип дома:	вторичка
Год постройки:	2011
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	142 м²
Площадь комнат:	24-16-16-16-8 м²
Жилая площадь:	81 м²
Площадь кухни:	16 м²
Раздельных санузлов:	3
Балкон:	1 балк.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

Продается двухуровневая латиконатная квартира, расположенная на 9 и 10 этажах 10-ти этажного монолитно-кирпичного дома, находящегося по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, д.12а. Общая площадь квартиры 142 кв.м., жилая 81 кв.м. На первом уровне квартиры расположены кухня-столовая, просторный холл, кабинет, спальня, совмещенный санузел и туалет, на втором уровне две спальни и совмещенный санузел. В центре квартиры расположен переход с лестницей на второй уровень. Квартира продается без отделки. Дом построен по современным технологиям, очень теплый и сухой. Замечательный вид из окон, панорама города перед вашими глазами. Во дворе оборудованы детские игровые площадки, стоянки для личного автотранспорта. Рядом с домом находится станция метро, что обеспечивает удобную инфраструктуру, автовокзал и жд станция, остановки городского и междугороднего транспорта в пешей доступности. Один взрослый собственник, все документы готовы к сделке.

ПЯТЬ ЗВЕЗД - офис на Чехова ИРГО
+7 916 521-98-43

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 64 480 Р

ЖК «Родной город, Каховская»
Квартиры рядом с метро, Зелёный район, Детский сад, Подземный паркинг. Высокая экологичность. От 7,2 млн. рублей.
Тел.: (495) 127-64-62

ЖК «Видный Берег»
Расположен в окружении лесопарков в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. Рассрочка на 2 года - 0%. Квартиры от 2,6 млн. руб.
Тел.: (495) 134-62-21

Новые Квартиры в Митино

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "5-к квартира, 147 м², 9/10 эт." (5-room apartment, 147 m², 9/10 floor). The price is listed as 8 700 000 Р. The listing includes a large photo of the apartment's interior, a grid of smaller photos, and a contact form. The contact information is for Natalia, an agent, with the address in Chekhov, Moscow region. A large "DRAFT" watermark is overlaid on the bottom half of the page.

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Квартиры / Продам / 5-комнатные / Вторичка

Назад Следующее

★ 5-к квартира, 147 м², 9/10 эт.
№ 1124764564, размещено 13 сентября в 22:36 412 (+6)

8 700 000 Р
Купить в ипотеку

8 916 569-99-40

Написать сообщение

Наталья
На Avito с февраля 2012
Агентство

8 объявлений пользователя

Контактное лицо
Наталья

Адрес:
Московская область, Чехов, Чехова 12а

ИзмайЛовО
Москва, Никитинская ул., вл. 10/1

ПОМОГТЕ ПЛАНИРОВАТЬ

- ✓ Подземный паркинг на 480 мест
- ✓ Детский сад во дворе на 50 мест
- ✓ Квартиры с лоджиями и террасами
- ✓ Благоустроенный двор с детскими и спортивными площадками

Количество комнат: 5-комнатные
Этаж: 9
Этажей в доме: 10
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 147 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 124 м²

RU
15:10
28.09.2017



Купить квартиру в ж.к. x 5-к квартира, 147 м², 9 x Продам пятикомнатн... x 1 000 000 Руб., Кунинг... x Чехов - 49 квартир да... x Московская область... x Яндекс.Карты - подг... x

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564


Сервисы | Карты | Яндекс | Доска бесплатных о... | Сведения о государ... | Сайт недвижимости... | Оценка | PDF в JPG онлайн... | agenda-kottedge... | Ошибка | Герои: люди и горо... | Обои Full HD 1080... | Методика опреде... | Состояние отделки...

5-к квартира, 147 м², 9/10 эт. 8 700 000 Р

Наталья | 8 916 969-99-40 | Написать сообщение

Количество комнат: 5-комнатные	Общая площадь: 147 м²
Этаж: 9	Площадь кухни: 12 м²
Этажей в доме: 10	Жилая площадь: 124 м²
Тип дома: монолитный	

Адрес: Московская область, Чехов, Чехова 12а [Смотреть карту](#)

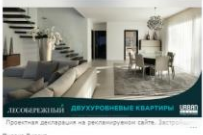


Продаю шикарную 5-ую двухъярусную квартиру под чистовую отделку. Квартира общей площадью 147 кв м. Имеется 3 туалета и 2 ванны. 1 этаж: кухня 15 кв м совмещенная с гостиной 24 кв м, спальня -16 кв м и рабочий кабинет, электричество сделано, балкон 5 кв м. 2 этаж: спальня 22 кв м совмещенная с гардеробной и ещё комната -16 кв м, с/у. Очень красивый вид из окон. Территория с хорошо развитой инфраструктурой в шаговой доступности: ж/д вокзал, гимназия, детские сады, Поликлиника, дом творчества, аптеки, медицинские центры. Юридическое сопровождение сделки. Подготовка полного пакета документов для получения одобрения кредита на квартиру. Подготовка полного пакета документов для получения одобрения органов опеки. оперативный показ

С любимыми не расставайтесь
Я ♥ ИзМайТовО

БЭСТКОН
Имущество в инвестиционной сфере

Двухуровневые квартиры
gorod-les.ru/Лесобережный



Иванов Денис

RU
15:10
28.09.2017

DRAFT

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа вторичного рынка двухъярусных квартир в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://chehov.naydidom.com/search/adpage/674046983.htm>

Продажа 6-комн. вторички, 220 м2, этаж 5/6 в Чехове, Вишневый бул., 8а, 7 650 000 руб.

Описание Контакты Динамика цен Похожие объявления

7 650 000 RUB
131 570 USD | 112 060 EUR
→ рассчитать в ипотеку
Чехов, Вишневый бул., 8а
Гид по району

Городской, здание на продажу 12 000 000 руб.
Ступино, участок на продажу 4 500 000 руб.

Описание				
6	5 / 6	220 м ²	91 м ²	30 м ²
Комнат	Этаж	Площадь	Жилая	Кухня

Продается шестикомнатная двухуровневая квартира, 5,6/6 эт.г. Чехов ул. Вишневый бульвар, д.8. Монолитно-кирпичный дом. Дом расположен в тихом месте. Развитая инфраструктура (школа, магазины, поликлиника, рынок). Общая площадь квартиры 220 кв.м., жилая 91,61 кв.м., кухня-столовая 30,3 кв.м., ванная 13,17 кв.м., 4 балкона (2,66+2,38+3,8+3,8), два туалета (4,95+4,71). Квартира без отделки. Один собственник. Документы готовы к сделке.

Характеристики
- Тип дома: монолитно-кирпичный

Условия сделки
- Уточняйте у владельца

Контакты
Мегаполис Сервис на bpi.ru **7 650 000 руб.** вчера

УЖЕ ЗАСЕЛЕНИЕ!

Новостройки в Чехове Двухуровневые Двухуровневые

ДРАФТ



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chehov-170994926>

7 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул Земская, 10, Чехов, Московская область
Чехов

Помещение свободного назначения, 136 м²

Помещение находится в Центре мкр. Губернский, отремонтировано, имеет 2 входа. Входы в помещение расположены так, что его можно сдавать сразу двум арендаторам, при чем они не будут друг с другом пересекаться (каждому своему). Тл линия и Самферопольскому шоссе. Где в 150 метрах остановка общественного транспорта. Рядом с домом детский садик и детская площадка. Помещение находится в очень проходном месте. Цель продажи: расширение другого бизнеса.

Цена: 7 500 000 РУБ.
Цена за м²: 55 147 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Площадь: 136 м²
Дата обновления объявления: 02/09/2017
Дата публикации объявления: 29/09/2016
Номер в каталоге: 170994926

Связаться с владельцем 8 916 510-13-84

Получить похожие объявления

Компания: Владимир (Собственник)
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 916 510-13-84

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

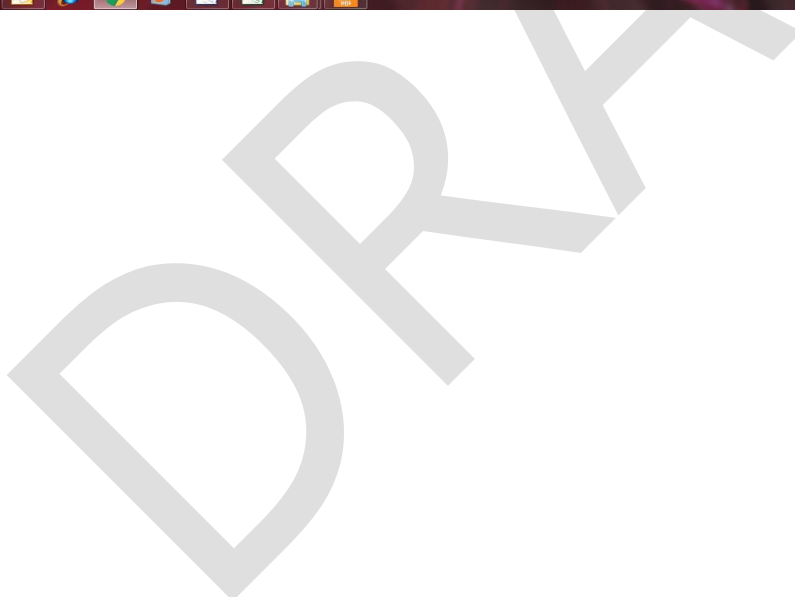
Написать владельцу объявления

Купите коммерч. недви- жимость в БЦ
office.mir-group.ru/Продажа-офисов

ДОМ В КУЗЬМИНКАХ
УЛ. ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ, ВЛ.41, К.2, СТР.13

Близость парка «Кузьминки»
Авторский архитектурный проект

Расположение



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chehov-168050405>

8 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Венская улица, 8, Чехов, Московская область
Чехов

8 916 626-95-13
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Помещение свободного назначения, 118 м²
Продать новое помещение с ремонтом. Находится на первой линии домов относительно Старого Симферопольского шоссе. Удобный подъезд, рядом с помещением много парковочных мест. Отличный вход. Первый этаж 17-этажного многоэтажного здания. Идеально подходит для парикмахерской, салона красоты, аптеки, ветеринарной клиники, нотариальной конторы, магазина продуктов, спортивного магазина, автозапчасти, офиса, агентства недвижимости, стоматологии, медицинского центра, кафе, пizzerии, детского развлекательного центра. Электроника 15 лет. Подходит собственнику. Больше 3 лет в собственности. Полный пакет документов. Готово к продаже. Все дополнительная информация по телефону или при личной встрече при осмотре помещения. Возможен показ в любое удобное время.

Информация о предложении
Цена: 8 000 000 РУБ.
Цена за м²: 67 797 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое
Площадь: 118 м²
Дата объявления: 23/09/2017
Дата публикации объявления: 18/09/2016
Номер в каталоге: 168050405

Создание безопасного подключения...

RU 14:10 27.09.2017



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_chehov_chehovskiy_rayon_ulica_moskovskaya_d_96_2275085682/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продам помещение свободного назначения, 241 м², Чехов, улица Московская, 96". The price is listed as 9 500 000 RUB, with a price per square meter of 39 419 RUB. The location is specified as "Чеховский р-н г. Чехов ул. Московская 96". The listing includes a "Добавить в избранное" button and social media sharing options. Below the title, there is a section for "А101" with a mortgage rate of 6.75% and a "Узнать больше" button. The main image shows the interior of the commercial space, which is currently empty, with a yellow sofa and a white shelving unit. To the right of the image, there is a profile for the realtor "Питерский Светлана Николаевна", a "Рейтинг" of 41, and a phone number "+7 (926) 575-XX-XX". There are also buttons for "Показать телефон" and "Отправить заявку". Below the profile, there are buttons for "Продайте быстрее!", "Премиум размещение", and "Поднять объявление". The bottom of the page shows a "move.ru" logo and a large "DRAFT" watermark.



Продажи помещения | Помещение свободное

Надежный | https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_chehov_chehovskiy_rayon_ulica_moskovskaya_d_96_2275085682/

Сервисы | Карты | Яндекс | Доска бесплатных | Сведения о государстве | Сайт недвижимости | Оценка | PDF в JPG онлайн | agenda-kottedge.ru | Ошибка | Герои, люди и горы | Обзор Full HD 1080p | Методика определения | Состояние отделки

ПСН в продажу

Цена:	9 500 000 Р	Общая площадь:	241 м²
Цена за м²:	39 419 Р	Дата публикации:	10 ноября 2016
Тип объекта:	ПСН	Дата обновления:	13 сентября
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам готовый бизнес под салон красоты "Белая линия" в Чехове в здании ТРЦ Карнавал. Общая площадь помещения – 241 кв. м. Помещение полностью готово к работе со всем оборудованием и техникой: предоставляет услуги парикмахера, маникюра, педикюра, косметического салона, массажного кабинета. Так же имеется йога-зал (действующий), 2 медицинских кабинета. Укомплектованный штат сотрудников. Ц. 9500000 руб.

Информация

Продается ПСН площадью 241 кв. м. Московская область, цена 9 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Расположение

Чеховский р-н г. Чехов ул Московская 96

г. Чехов (центр): 619 м. на карте | г. Чехов-5: 1786 м. на карте

г. Чехов-1: 1786 м. на карте | Симферопольское шоссе: 38 мин, 52 км до МКАД на карте

Деловой центр JAZZ

Комфортный, престижный деловой центр JAZZ в 200 метрах от ст.м. Марьино Роща. Продажа офисов от 53 м2.

+7 (495) 134-67-...

Все спецпредложения

АЛЫЕ ПАРУСА

УСПЕШНО ЗАБРОНИРОВАТЬ

ВЫСТРОИТЬ ☎ 266 84 04

ДРАФТ

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/>

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове

торговая площадь
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Дружбы
Показать на карте

6 000 000 руб.
74 075 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 916 033-13-00 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	81 м²
Этаж:	1 из 10

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	81 м²

Продам помещение свободного назначения. Подойдет под различные виды деятельности, сдавалось для медицинского центра. Удобный пешеходный трафик.

ID:12217516 PRO
+7 916 033-13-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Городской технопарк Ретерна
Продажа помещений под производство и склады от 186 м². Цена от 93 тыс. руб. / м². м. Марьино.
Тел.: (495) 256-19-76

Поддержка: Studio17

RU 16:19
27.09.2017



продажа коммер... | Продажа офиса... | Купить нежилое... | Продам торговую... | Купить помещени... | Чехов г. Земская... | Московская обл... | Весенняя улица д... | Яндекс.Карты... | Надежный | <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/>

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове

торговая площадь
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Дружбы
Показать на карте

6 000 000 руб.
74 073 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 916 033-13-00 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 81 м²
Этаж: 1 из 10

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 81 м²

Продам помещение свободного назначения. Подойдет для медицинского центра. Удобный пешеходный доступ.

ID:12217516 PRO
+7 916 033-13-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Статистика просмотров за последние 10 дней
256 просмотров с даты создания объявления 10.01.2017
4 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
25.09	1
26.09	2
27.09	1

Городской технопарк Peregva
Продажа помещений под производство и склады от 186 м². Цена от 93 тыс. руб. / м². М.Марьино.
Тел.: (495) 256-19-76

Полт. квартал Studio#12!

RU 14:19 27.09.2017

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://move.ru/objects/nejiloe_pomeschenie_v_centre_goroda_chehov_obschey_ploschadyu_328_m2_2274930940/


The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продажа помещения свободного назначения, 328 м², Чехов, улица Вишневая" (Sale of a free-purpose room, 328 m², Chekhov, Vishnevaya Street). The price is listed as 18 500 000 RUB, with a price per square meter of 56 402 RUB. The location is specified as "Чеховский р-н г. Чехов ул. Вишневая" (Chekhov district, Chekhov, Vishnevaya Street). The listing includes a "Добавить в избранное" (Add to favorites) button and social media sharing options. A banner for "А101" with a mortgage rate of 6.75% is visible. The main image shows the entrance of a brick building. On the right, there is a profile for the agent "Александр Риелтор" (Alexander Real Estate Agent) with 50 listings and a contact number "+7 (926) 083-16-10". Below the profile are buttons for "Продайте быстрее!" (Sell faster!) with options for "Премиум размещение" (Premium placement) and "Поднять объявление" (Boost listing). At the bottom right, there is a blue box with the text "ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ" (SALE OF A ROOM IN A RESIDENTIAL HOUSE). The browser's address bar shows the URL: "https://move.ru/objects/nejiloe_pomeschenie_v_centre_goroda_chehov_obschey_ploschadyu_328_m2_2274930940/". The taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 14:43 on 27.09.2017.

DRAFT



prodazha kos... x Prodazha ofi... x Kupit' nezhil... x Kupit' pom... x Помещение x Помещение x Чехов / Зел... x гармония че... x Медицински... x Весенняя ул... x Яндекс.Карт... x

Надежный | https://move.ru/objects/nezhiloe_pomeschenie_v_centre_goroda_chehov_obschey_ploshchadyu_328_m2_2274930940/



Остальные правила, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

ПРОДАЖА
ПОМЕЩЕНИЯ
В ЖИЛОМ ДОМЕ
В ПУТИЛКОВО
от **57 М²**

ПСН в ЖК "Дом на Салдовой"
Коммерческие помещения
свободного назначения в
готовом ЖК от 90 000 руб. за кв.
метр. Путиловское шоссе.

+7 (495) 134-70-...

Все спецпредложения

реклама

ДОНСТРОЙ
495 925 47 47

ПСН в продажу

Цена:	18 500 000 Р	Общая площадь:	328 м²
Цена за м²:	56 402 Р	Дата публикации:	5 ноября 2016
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	вчера в 09:16
Тип объявления:	вторичка		


Описание

Предлагаю нежилое помещение в центре города Чехов, общей площадью 328 м2. Представляет собой помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, в шаговой доступности от автовокзала и ж/д вокзала города Чехов, мкр-н «Вокзальный». Отличный вариант для размещения продуктового или хозяйственного магазина, салона красоты, аптеки, мед. центра (рядом нет конкурентов), офиса и т.д. Помещение имеет три отдельных входа. Территория с хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности: ж/д вокзал, автостанция, городская поликлиника, банки, гимназия, школа и т.д. Высокий трафик. Все центральные коммуникации. 50 км от МКАД. Возможно продажа по частям. Цена 18 млн. 500 тыс. руб.

Информация

Продается ПСН площадью 328 кв.м в 50 мин от метро Московская область, цена 18 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF



RU 14:44 27.09.2017

ДРАФТ



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_80_kv_m_v_esennyaya_d31_2267126350/

Продается, адрес: Московская обл. Чеховский р-н, Чехов г. Весенняя ул. 31

Цена: 5 175 000 руб.
Ежемесячный платеж по ипотеке от 37 514 руб.

Номер объекта	8987
Район	Чеховский
Населенный пункт	Чехов
Шоссе	Симферопольское
Улица	Весенняя ул.
Номер дома	31
Площадь дома, кв.м.	80
Расстояние от МКАД, км	45
Тип объекта	Торговая площадь

Похожие объекты
[По расстоянию](#)

Заявка на расчет ипотеки

Схема проезда

Дополнительная информация:
Продается помещение свободного назначения в новом ЖК "Олимпийский" на ул. Весенней. Общий площадью 80 кв.м. (3 комнаты, сан.узел). Сделан ремонт, отделанный этаж. Рядом: супермаркет "Битла", "Джисси", круглогодичная аптека, магазин одежды "Фаворит", ресторан "Чайкона". Возможна сдача в аренду. ТОРГ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ!




Контактное лицо:

ФИО:	Офис-менеджер КП Губернский
Мобильный:	8-917-520-77-08
E-mail:	ofaz@ch-miel.ru
Офис:	«МИЗПЬ-ЧЕХОВ» КП «Губернский»

DRY



Надежный | https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_80_kvм_vesennyyaya_d31_2267126350/

ПРОДАЖА
ПОМЕЩЕНИЯ
В ЖИЛОМ ДОМЕ
В ПУТИАКОВО
от **57 М²**

[ПСН в ЖК "Дом на Садовой"](#)
Коммерческие помещения
свободного назначения в
готовом ЖК от 90 000 руб. за кв.
метр. Путиловских шоссе.

+7 (495) 134-70-...

[Все объекты/предложения](#)

ПСН в продажу

Цена:	5 000 000 Р	Общая площадь:	80 м ²
Цена за м ² :	62 500 Р	Дата публикации:	7 сентября
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	25 сентября
Тип объявления:	вторичка		

Информация о доме

Адрес:	обл. Московская, р-н. Чеховский, г. Чехов, ул. Весенняя, д. 31
Управляющая компания:	ООО "БЭСТ Сервис"
Год постройки:	2012
Количество подъездов:	3
Количество этажей:	19
Серия:	111 М
Тип дома:	Многоквартирный дом
Количество жилых помещений:	216
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные
Детская площадка:	Есть


Описание

Продается ПСН на 1-м 17-ти эт. здания. Вход отдельный со стороны железной дороги. Ремонт муниципальный, стоимость 5 000 000 руб., торг возможен.

Информация

Продается ПСН площадью 80 кв. м. Московская область, цена 5 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

БИЗНЕС-КВАРТИРЫ-СТУДИИ В ЦЕНТРЕ



28

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	58.14 P	0.32 P
EUR	63.34 P	0.2 P

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

RU 14:52 27.09.2017

ДРАФТ



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/sale/39128/>

Продаётся, адрес: Московская обл, Чеховский р-н, Чехов г, Земская ул, 6

Цена: 7 200 000 руб. Цена за сотку: 480 000 руб.
Ежемесячный платеж по ипотеке от 52 194 руб.

Номер объекта	9346
Район	Чеховский
Населенный пункт	Чехов
Шоссе	Симферопольское
Улица	Земская ул
Номер дома	6
Площадь участка, сотк	15
Площадь дома, кв.м.	160
Расстояние от МКАД, км	50
Охрана	нет
Тип объекта	Торговая площадь

Похожие объекты
[По расстоянию](#)

Заявка на осмотр

Подарок от МИЗЛЬ

Заявка на расчет ипотеки

Схема проезда

Дополнительная информация:

Продается помещение 160 кв.м. г. в мкр. Губернский ул. Земская 6. Состояние хорошее, ремонт муниципальный. Помещение тепловое, сухое. Район с хорошо развитой инфраструктурой, хорошая проходимость, рядом остановки общественного транспорта. Показ по предварительной договоренности.

Контактное лицо:

ФИО: Офис-менеджер КП Губернский
Мобильный: 8-917-520-77-06
E-mail: ofbsz@ch-miel.ru
Офис: «МИЗЛЬ-ЧЕХОВ» КП «Губернский»

DRY



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/sale/39119/>

Продается офис, адрес: Московская обл, Чеховский р-н, Чехов г, Вишневая ул, 2

Цена: 9 000 000 руб.
Базисный процент по ипотеке от 65 242 руб.

Номер объекта	6496
Район	Чеховский
Населенный пункт	Чехов
Шоссе	Симферопольское
Улица	Вишневая ул
Номер дома	2
Площадь дома, кв.м.	165
Расстояние от МКАД, км	50
Охрана	нет
Тип объекта	Офис

Схема проезда

Дополнительная информация:

Офисное помещение находится в городе Чехове. В новом жилом комплексе «Вишневый сад» на 1 этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома (3 башня). С ремонтом под чистовую отделку (штукатурка, шпаклевка стен, стяжка, разводка электричества). В шаговой доступности ж/д вокзал и автостанция, рядом гипермаркет.

Контактное лицо:

ФИО: Офис-менеджер КП Губернский
Мобильный: 8-917-520-77-06
E-mail: ofisz@ch-miel.ru
Офис: «МИЗПЬ-ЧЕХОВ» КП «Губернский»



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-chehov-centralnaya-ulica-157914063/>

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://realty.dmir.ru/sale/nezhiloe-pomeshchenie-chehov-centralnaya-ulica-157914063/>. The page title is "Продаю объект, Чехов, Центральная улица, 41". The main listing features a large photo of a multi-story apartment building and a price tag of 6 100 000 руб. The property details include: 95 м² area, 1st floor, 17th floor, and a description of the commercial space. A sidebar on the right contains a "Специалист по этому объекту" section with contact information for "ПЯТЬ ЗВЕЗД" and a "Спецпредложения" section with several smaller property listings. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray with the date 27.09.2017 and time 16:01.

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/164219096/>

офис
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Полиграфистов, 4 [Показать на карте](#)

3 000 000 руб.
62 500 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 884-00-04 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	48 м²
Этаж:	1 из 4
Помещение:	свободно
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Год постройки:	1961
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продается помещение 48 кв.м. свободной планировки на улице Полиграфистов.4. Этаж 1/4 кирпичного дома. Помещение с отделкой, санузел, есть стоянка для машин. Хорошее проходное место с отдельным входом. Идеально подходит для салона красоты, офиса, магазина. Два взрослых собственника.

ID:4945348
+7 926 884-00-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ПРОСМОТРОВ: всего 5, за сегодня 0 27 сен, 16:35

ЦИАН ID 4945348

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-са и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./м2.
Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 432-15-61

РЕКЛАМА
Земельные участки от А101.
15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видами
характеристиками. Отличная транспортная доступность!



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_galereya_811240029

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial gallery. The main title is "Торговая галерея" (Commercial Gallery) with a price of 270,000 RUB. The listing includes a large photo of the interior, which is filled with various goods and equipment. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing provides the following details:

- Area: 18 m²
- Address: Московская область, Чехов, г. Чехов, мкр. Венокovo Ул. Гагарина рядом с домом 35 А
- Contact number: 8 968 646-75-71
- Seller: Алексей, На Avito с января 2015, Продавец
- Address: Московская область, Чехов, г. Чехов, мкр. Венокovo Ул. Гагарина рядом с домом 35 А

At the bottom of the browser window, a Windows taskbar is visible with various application icons and a system tray showing the date and time as 12:00 on 17.10.2017.

DRAFT

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/rental/41012/>

Сдается офис, адрес: Московская обл, Чеховский р-н, Чехов г, Чехова ул, 79, корп 4

Цена: 88 000 руб.
Базовый тариф по запросу от 638 руб.

Похожие объекты
[По расстоянию](#)

Номер объекта	12617
Район	Чеховский
Населенный пункт	Чехов
Шоссе	Симферопольское
Улица	Чехова ул
Номер дома	79,к4
Площадь дома, кв.м.	88
Расстояние от МКАД, км	55
Охрана	нет
Тип объекта	Офис

Схема проезда

Дополнительная информация:
Сдается в аренду нежилое помещение (документы в наличии), под офис в центре города в ЖК "Маяк" 88 кв.м. с отдельным входом. ЖК «Маяк» - новый жилой комплекс бизнес-класса, расположенный в самом красивом и престижном месте города Чехов. Удобная транспортная доступность, в шаговой доступности продуктовые магазины дискаунтеры, отделение Сбербанка. Стоимость аренды 88 000 руб + 100% депозит + комиссия агентству.

Контактное лицо:

ФИО: Савельева Анастасия Анатольевна
Мобильный: +7 (929) 900-01-80
Рабочий: 8-495-150-04-79
E-mail: savelieva@ch-miel.ru
Офис: «МИЭЛЬ-ЧЕХОВ» КП «Тубернский»

© 2010-2017 «МИЭЛЬ-Чехов»
При использовании материалов ссылка на сайт обязательна

«МИЭЛЬ» — лидер российского рынка недвижимости, крупнейший холдинг, основанный на передовых технологиях которого известны брокеры, консультанты, управленцы, агенты, доверенные

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://chehov.egent.ru/comercial/pomeshenie/sdam-3991782.html>

Поиск: **вся коммерц.** | сдают долгосрочно | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 комнатные | Показать: 47

Аренда: Офисы | Помещения | Склады | Участки | Продажа: Офисы | Помещения | Склады | Участки

Срочно сдам помещение 45 кв м !

№ 3991782 от 22 февраля 2016 | 132

3 фото | Показать на карте

Чехов, ул Чехова, 12
МЕТРО Динино

Цена: 40000 руб/месяц
Без посредников

тел. 9263342490
Оплата: Телефон не подтвержден!
все объявления автора (3) | пожаловаться

Отправить заявку

Сдам помещение
Сдам помещение свободного назначения. Площадь 45 кв. м. Вход отдельный. Имеется стл., отопление, горячая и холодная вода. Сосредоточенный объект. По соседству расположена парикмахерская, в действии уже 3года. Рассмотрю любые варианты. Хорошее проходное место. 40000 рублей + свет (остальные все коммунальные платежи отдельно с/не-с/собственнику) Все интересующие вопросы с удовольствием расскажу по телефону и при просмотре! Звоните в любое время! Собственник 8-926-334-24-90 Ольга

Дом кирпичный.

Яндекс Директ

Хотите купить нежилое помещение?
Просто позвоните! Офисы и торговые площади от собственника! Рядом с метро.
Офисные помещения | Торговые помещения | Арендный бизнес | О компании
sminex.com | Адрес и телефон

Помещение под магазин
a101.ru/аренда-под-магазин
От 750: за м²! От застройщика! Рассрочка!
Площади: 60 - 5000 м². Звоните!
Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застрой...

Яндекс Директ

Торговые помещения в ЦАО - В октябре - скидка 7%
От 169 800 р/м. Отдельный вход. Высокий трафик. Место под рекламу. Рассрочка 0%!
tribeca-apartments.ru

Объявления по аренде квартир: Московская область

- Луховицы (11)
- Климово (5)
- Софрино (6)

Аренда квартир, комнат. Снять / С...

24 024 участника

Подписаться на новости

Еще коммерческая недвижимость в Чехове

10:52 02.10.2017



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/157925365/>

офис
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Чехова, 79к1 [Показать на карте](#)

50 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год, комиссия 50%, для агента 50%

Следить за изменением цены

+7 916 817-22-28 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	50 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	4 мес

Об объекте

Площадь:	50 м ²
Этаж:	1 из 16
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Планировка:	смешанная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Год постройки:	2015
Тип здания:	жилой комплекс
Общая площадь:	50 м ²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	автономное
Система кондиционирования:	централизованная

Просмотров: всего 107, за сегодня 0 Платное 18 сен, 14:38

ЦИАН ID 725842

РЕКЛАМА
ПРОДАЖА СТУДИО И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
Лофт-квартал Studio#12!
Продажа офисов и торговых помещений от 122 тыс руб/м². 7 мин. на авто до Садового кольца.
Тел.: (495) 152-50-68

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-а и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./м².
Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спеццене!
Тел.: (495) 432-15-01

DRY



продажа коммерчес... 38 объявлений - Дре... Сдается офис ул. Чехо... Сдам площадь своб... Помещение под офи... ПСН, 136 м² можно п... Коммерческая недви... Коммерческая недви...

Надежный | <https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/157925365/>

офис 50 000 руб. в месяц Наталья Левушкина +7 916 817-22-28

Об объекте На карте

Площадь: 50 м²
Этаж: 1 из 16
Высота потолков: 3 м
Помещение: свободно
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка
Мебель: есть
Доступ: свободный
Парковка: наземная

О здании
Год постройки: 2015
Тип здания: жилой комплекс
Общая площадь: 50 м²
Участок: в собственности
Категория: действующий
Отопление: автономное
Система пожаротушения: сигнализация

Инфраструктура

- автомойка
- медицинский центр
- аптека
- отделение банка
- банкомат
- супермаркет

Сдам офисное помещение в центре города Чехов, рядом с администрацией, в элитном ЖК Чайка. Офис находится на первом этаже жилого дома. По соседству расположены: прокуратура, магазин профессиональной косметики, салон штор, школа развития ребенка. Остались два помещения по 50 кв.м. Рассмотрим всех желающих

Наталья Левушкина PRO
+7 916 817-22-28
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

ЦИАН ID 725942

ПРОДАЖА ОФИСОВ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
Loft-квартал Studio#12!
Продажа офисов и торговых помещений от 122 тыс.руб/м2. 7 мин. на авто до Садового кольца.
Тел.: (495) 152-50-68

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE. Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 432-15-61

Земельные участки от А101.
15 км от МКАД. Уединенные места с хорошими видами и характеристиками. Отличная транспортная доступность!

ИЖС И МЖС

RU 15:56 29.09.2017

ДРАФТ

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The main heading is "Сдается нежилое помещение" (Non-residential premises for rent). The ad includes the following details:

- Price: 40 000 € per month (Залог 20 000 € и комиссия 20 000 €)
- Phone number: 8 969 124-92-27
- Agent: Ирина, На Avito с июля 2015, Агентство
- Address: Московская область, Чехов, Чехов, ул. Весенняя д.31
- Area: 59 м²
- Map: A map showing the location in Chekhov, Moscow region.

Below the main ad, there is a smaller advertisement for "ОАО «РЖД» продает здание" (OJSC RZD sells building) with details on area and price.

At the bottom of the browser window, the Windows taskbar is visible with various application icons and the system clock showing 16:29 on 27.09.2017.

DRAFT

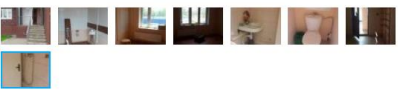


Магазины X Продажи X Аренда X Помещения X Сдается X Офисы X Коммерция X 1208 объектов X Чехов X Гаршин X Медведки X Весенний X Яндекс X

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321


★ Сдается нежилое помещение 40 000 руб в месяц

Ирина 8 969 124-92-27 | Написать сообщение



Площадь: 59 м²

Адрес: Московская область, Чехов, Чехов, ул. Весенняя д.31
[Скрыть карту](#)



СРОЧНО! Сдается в долгосрочную аренду нежилое помещение в мкр. «Олимпийский», ул. Весенняя. Помещение 58,5 кв. м, с отделкой. Планировка: большой коридор, две просторные комнаты на разные стороны (20 кв.м и 14 кв.м), раздельный санузел. Помещение имеет один вход. Под охраной. Отличное место для размещения офиса, торговой точки, аптеки, т.к. рядом большой жилой массив. Оплата 40.000 руб./мес. + коммунальные платежи. Страховой депозит возможно разбить на два платежа. Комиссия агентства 50%. Показ в любое удобное для Вас время!

Контакты для получения информации:
Тел.: (800) 266-84-41, (885) 363-96-76
Факс: (800) 266-04-91
e-mail: arenda-mzd@mail.ru

Минимальная комиссия агентству - 50% от суммы сделки

Коттедж на водохранилище
Дом мечты | [САЙТ](#)

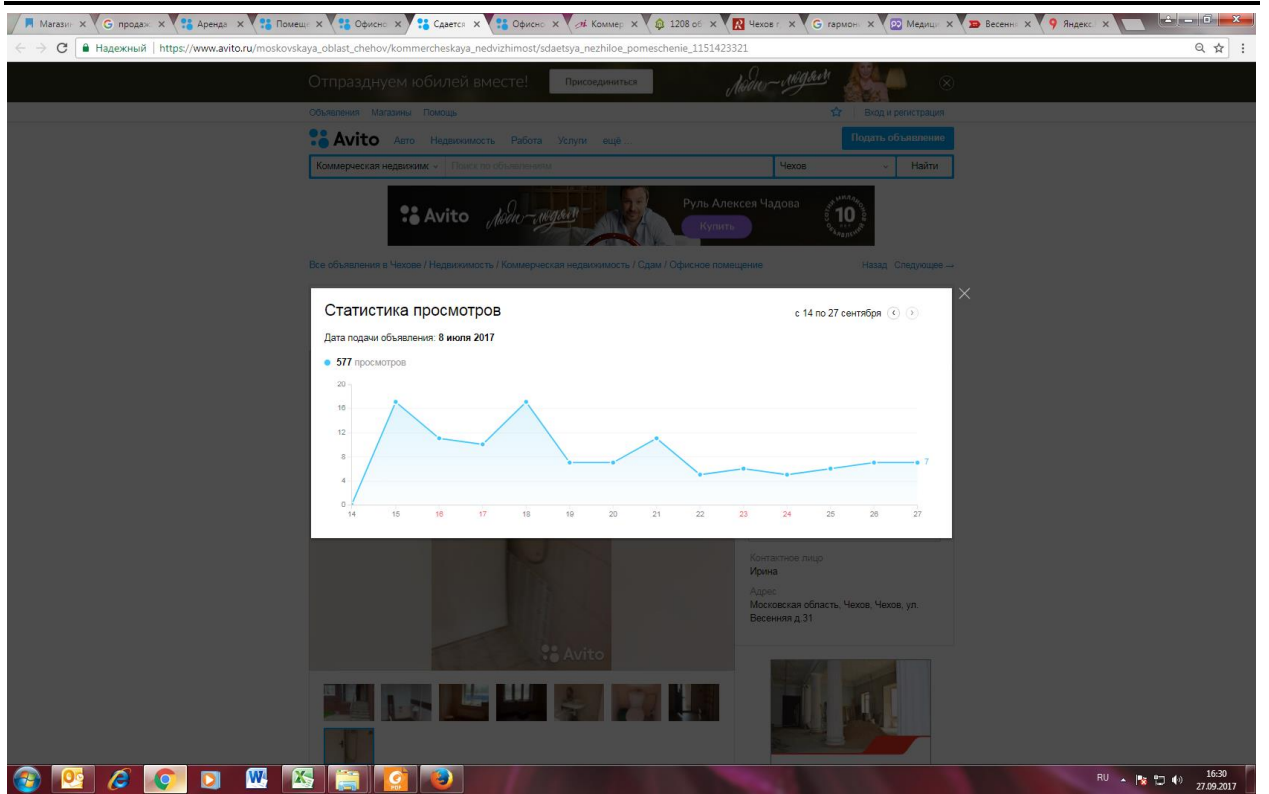
Дом из кедра - "Премиум"
Комплекс "Кедров" | [УЗНАТЬ ЦЕНУ](#)

[Покалдовать](#)

<https://www.googleadservices.com> | Прогрыватель | Windows Media | YUaoFK5eygWTnb4D6C4qNSM...

16:30 27.09.2017

DRAFT



DRAFT

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The main heading is "Помещение свободного назначения, 145 м²" (Commercial premises, 145 m²). The price is listed as "800 Р в месяц за м²" (800 Rubles per month per m²), with a note "Без залога, комиссия 400 Р" (Without deposit, commission 400 Rubles) and a "Купить в ипотеку" (Buy with mortgage) button. The listing includes a large photo of the interior hallway, a row of smaller thumbnail images, and a map showing the location at "Уездная 5" in Chekhov. The right sidebar contains contact information for "Century 21-Римарком" and a list of services offered by the agency, such as "ПРОДАЖА, ПОКУПКА, АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ" (Real estate sale, purchase, rental).

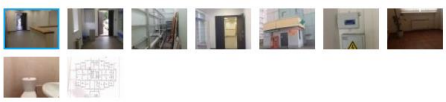
DRAFT



Магазины X Продажи X Аренда X Помещения X Офисы X Сдается X Офисы X Коммерция X 1223 об X Чехов X Гаршин X Медицина X Весенний X Яндекс X


Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042

☆ Помещение свободного назначения, 145 м² 800 ₽ в месяц за м² Игорь Антонов 8 903 662-35-64 Написать сообщение




Площадь: 145 м²

Адрес: Московская область, Чехов, ул. Уездная 5 [Скрыть карту](#)




Сдам в аренду помещение свободного назначения общей площадью 145 кв. м по адресу: М.О. г. Чехов ул. Уездная д. 5, стоимость аренды 800р/1 кв.м., свет и вода оплачиваются отдельно по счетчикам. Собственник помещения физическое лицо. Рассмотрим всех платежеспособных граждан. При сдаче одновременно агентству выплачивается 50 % от стоимости аренды за 1 месяц.

МИНБАНК | МАТ. КАПИТАЛ,
СЕРТИФИКАТЫ,
ОФОРМЛЕНИЕ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СДЕЛОК.




375 объявлений агентства



Есть Santa Fe за 12 000р.

Репродукция. Hyundai Santa Fe с выгодой до 340 000р. Цены снижены. Звонки в РОЛЬФ.



Дом расположен в парке

RU 9:25 28.09.2017

ДРАГ

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <http://www.chekhov-miel.ru/catalog/commercial/rental/40587/>

Сдается офис, адрес: Московская обл, Чеховский р-н, Чехов г, Земская ул, 8

Цена: 30 000 руб.
Ежемесячный платеж по ипотеке от 217 руб.

Похожие объекты
[По расстоянию](#)
[По цене](#)

Номер объекта	11776
Район	Чеховский
Населенный пункт	Чехов
Шоссе	Симферопольское
Улица	Земская ул
Номер дома	8
Площадь дома, кв.м.	44
Расстояние от МКАД, км	50
Охрана	есть
Тип объекта	Офис

Схема проезда

Дополнительная информация:
 Сдается в аренду нежилое помещение в мкр. Губернский, ул. Земская 8. Помещение площадью 44 кв.м., отдельный вход, капитальный ремонт, кондиционер, охранная система, железная входная дверь. Район с развитой инфраструктурой: новая школа, два детских сада, магазины, поликлиника. Отличное транспортное сообщение, рядом остановка городского транспорта, прямые рейсы до г. Москва. Помещение сдается с мебелью (можно и без мебели), 30 000 руб. в месяц + коммунальные платежи + комиссия агентства. Вопросы по торгу, после показа!

Контактное лицо:

ФИО: Офис-менеджер КП Губернский
 Мобильный: 8-917-520-77-06
 E-mail: ofis@ch-miel.ru
 Офис: «МИЭЛЬ-ЧЕХОВ» КП «Губернский»

DRY



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_136_m_mozhno_po_chastyam_56_i_80_kv.m._1152868547

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The main title is "ПСН, 136 м² можно по частям (56 и 80 кв.м.)" with a price of "95 000 руб в месяц". The listing includes a main photo of the building entrance, a grid of smaller interior photos, and a contact information box for the user "Владимир (Собственник)". The address is "Московская область, Чехов, земская 10". A large "DRAFT" watermark is overlaid on the bottom half of the page.

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_136_m_mozhno_po_chastyam_56_i_80_kv.m._1152868547

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения

☆ ПСН, 136 м² можно по частям (56 и 80 кв.м.) - 95 000 руб в месяц
Кв.м.)
№ 1152868547, размещено 17 сентября в 11:40 Ⓞ 558 (+3)
Купить в ипотеку

8 916 510-13-84
Написать сообщение

Владимир (Собственник)
На Avito с ноября 2011
Агентство
2 объявления пользователя

Контактное лицо
Владимир
Адрес
Московская область, Чехов, земская 10

Кадастровый номер 50:31:002****66** проверен Посмотреть отчет

Площадь: 136 м²

ДИПЛОМАТ
БАЛТИКА.СЗ
КВАРТИРЫ
ДЛЯ СИЛЬНЫХ
МИРА



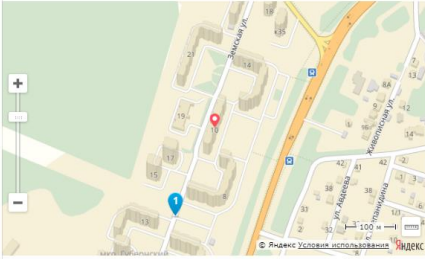
Мара x проз x Арен x ПСН x Поме x Севе x Поме x Поме x Сдач x М Торг x 1223 x Чехо x Г гарм x Мед x Весел x Янде x

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_136_m_mozhno_po_chastyam_56_i_80_kv_m_1152868547

★ ПСН, 136 м² можно по частям (56 и 80 кв. м.) 95 000 Р. в месяц Владимир 8 916 510-13-84 Написать сообщение

Площадь: 136 м²

Адрес: Московская область, Чехов, земская 10 Скрыть карту



Сдаю помещение свободного назначения с ремонтом. Общая площадь 136 кв. м. Возможна сдача как всего помещения, так и по частям 80 и 56 кв. м. У каждой части помещения отдельные санузел с умывальником и туалетом и отдельный вход с улицы. Помещение находится на первой линии домов относительно Старого Симферопольского шоссе. Удобный подъезд, рядом с помещением много парковочных мест. Вход в одну часть (80 кв. м.) со стороны жилых подъездов, т.е. максимально проходимая зона. Вход во вторую часть (56 кв. м.) со стороны шоссе, где расположены парковки, автобусная остановка и помещение отлично видно с Симферопольского шоссе, а также вход расположен на расстоянии более 100 метров до ближайшего образовательного учреждения, что позволяет торговать алкоголем. Возможна сдача помещения по частям (56 кв. м. 40000 руб. и 80 кв. м. 55000 руб.). Идеально подходит для парикмахерской, салона красоты, аптеки, ветеринарной клиники, нотариальной конторы, магазина продукты, спортивного магазина, автозапчастей, офиса, агентства недвижимости, стоматологии, медицинского центра, детского развлекательного центра. Электроэнергия 27.5 квт. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором по счету, выставленному УК. Торг возможен.

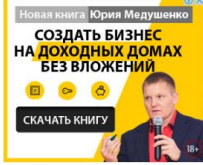
МИГА

Офис в коворкинге

Workle САЙТ

Новая книга Юрия Медушенко
СОЗДАТЬ БИЗНЕС НА ДОХОДНЫХ ДОМАХ БЕЗ ВЛОЖЕНИЙ

СКАЧАТЬ КНИГУ



RU 9:47 28.09.2017

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_876590138

Помещение свободного назначения,
110 м²
№ 876590138, размещено 21 сентября в 17:15 Ⓞ 2663 (+1)

750 ₽ в месяц за м²
Залог 750 ₽
Купить в ипотеку

8 916 334-25-39
Написать сообщение

Юлия
На Avito с января 2015
Агентство

55 объявлений пользователя

Адрес: Московская область, Чехов, ул Земская

Площадь: 110 м²
Адрес: Московская область, Чехов, ул Земская

Нissan Murano
Полный привод в кредит 8% на 3 года. Сиденья ZeroGravity запоминающие положение

RU 9:52 28.09.2017

DRAFT



Мара: x | G: прода: x | Аренд: x | Поме: x | Свобо: x | Поме: x | Поме: x | Сдам: x | М: Торго: x | 1223: x | Чехов: x | G: гарм: x | Мелл: x | Весен: x | Янде: x

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_876590138

☆ Помещение свободного назначения, 110 м² 750 ₽ в месяц за м² Юлия 8 916 334-25-39 | Написать сообщение

Avito

Площадь: 110 м²

Адрес: Московская область, Чехов, ул Земская | Скрыть карту

Сдается помещение свободного назначения на длительный срок. Новый современный жилой микрорайон города Чехов. Первый коммерческий этаж жилого дома. Рассмотрю разные направления, можно торговое или офисное. Помещение коридорного типа, 5 изолированных комнат от 12-20 кв. м., общий зал, с/у. Отдельный вход. Свежий капитальный ремонт. Оплата + сч. БЕЗ КОМИССИИ. Цена ниже рыночной, помещение сдается строго полностью.

Nissan Murano

Полный привод в кредит 6% на 3 года. Сиденья ZeroGravity запоминающие положение

Каркасные дома под ключ

Мечтаю

САЙТ

Дизайн - Проект Интерьера

inter-face.ru

САЙТ

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/159051056/>

своб. назнач.
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Ильича, 30 [Показать на карте](#)

24 900 руб. в месяц
9 960 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи; НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 387-66-55, +7 966 316-09-56 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 3 мес

Об объекте

Площадь: 30 м²
Этаж: 1 из 4
Помещение: свободно
Специализация помещения: другое, медицинский центр, офис, салон красоты
Состояние: типовый ремонт
Вход: отдельный с улицы

О здании

Год постройки: 1962
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

В аренду сдается помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома по адресу г. Чехов, ул. Ильича, д.30 (отдельный вход в помещение с торца дома, есть санузел). Может быть использовано под офис, салон, медицинское учреждение и др. Ремонт не требуется, но при желании - возможен. Торг уместен

ID:13121400
+7 985 387-66-55, +7 966 316-09-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 108, за сегодня 0 27 сен, 15:06

ЦИАН ID 13121400

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА ОФИСОВ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Лофт-квартал Studio#12!
Продажа офисов и торговых помещений от 122 тыс.руб/кв. 7 мин. на авто до Садового кольца.
Тел.: (495) 152-50-68

ПОМЕЩЕНИЯ от 1,4 млн руб.

Коммерческие помеще
От 26 до 480 м. От 1,4 м
Тел.: (495) 162-55-69

Ищете помещение в аренду?
Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

[Отправить](#)

Проектная декларация на рекламируемом сайте

RU 13:49 29.09.2017

DRY

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733

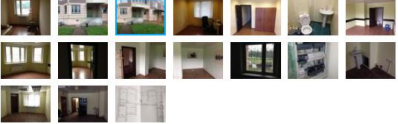
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial office space. The listing title is "Помещение под офис, магазин, сферы услуг" (Office space, store, service spheres) with a price of 120,000 rubles per month. The listing includes a main photo of a modern multi-story building, a grid of smaller interior photos, and a contact form with the phone number 8 925 674-85-40. The advertiser is identified as "Алексей" (Alexey), an owner since May 2016. The address is "Московская область, Чехов, ул Земская, дом 10". A red promotional banner for "Своя Квартира за 18709 руб/мес" (Your Apartment for 18709 rub/mo) is visible on the right side of the listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733. The Windows taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 14:28 on 29.09.2017.

DRAFT



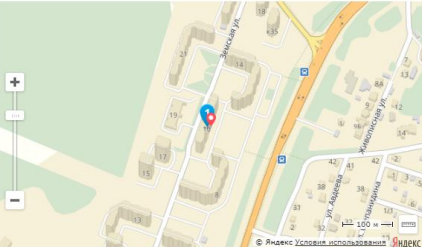
продажа коммер... 38 объявлений - Чехов.net - доска Коммерческая не... Коммерческая не... Коммерческая не... Офисные помещ... Помещение под... ПСН 136 м² Моск...
Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733

Помещение под офис, магазин, сферы у... 120 000 Р в месяц Алексей 8 925 674-85-40 Написать сообщение



Площадь: 120 м², Класс здания: с

Адрес: Московская область, Чехов, ул Земская, дом 10 Скрыть карту



Сдам помещение под офис. Целиком, либо отдельные комнаты (от 12 до 25 квадратов). Есть общий коридор, каждая комната с отдельным замком, некоторые комнаты с отдельным входом с улицы и своим складом. Имеются 2 умывальника, 2 туалета, душ. Розетка 3 фазы, интернет, возможность организации АТС, отдельный счётчик под каждую комнату. Сейчас свободно большинство комнат, можно выбрать себе с нужной квадратурой и наличнем отдельного входа. Полностью готовый ремонт.

В S G+ f t e

Пожаловаться


Своя Квартира за 18709 руб/мес

От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%

Метро Прокашено в Пешей Доступности. Старый Проезд Новой очереди. Экологично!


→

а101.ш/Кован-Москва/А101



От 2 460 000 руб. Выгода до 400 000 руб.

Nissan [САЙТ](#)



СВОЙ ДОМ
В 2 КМ ОТ МКАД
5 МИНУТ ОТ МЕТРО

НОВЫЕ ВЕШКИ

от 36 МЛН Р

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/160922176/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/160922176/>. The listing is for a commercial property located in Chekhov, Moscow region, near the Metro station "Maryina Roshcha".

Метро «Марьино Роща»

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Чехове > улица Ильича

своб. назнач.
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Ильича, 39
Показать на карте

60 200 руб. в месяц
5 190 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 901 519-82-61 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предполагаемая аренда: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Арендные каникулы: нет

Об объекте

Площадь: 140 м²
Этаж: полуподвал
Высота потолков: 2,40 м
Специализация помещения: свободное назначение
Состояние: типовый ремонт

О здании

Год постройки: 2000
Тип здания: административное здание в собственности
Участок: в собственности

Предлагается в аренду помещение расположенное в центре г. Чехов под любой вид деятельности. Помещение с ремонтом, отопление, вода, 2 туалета, отдельный вход, интернет.

ID:118549 ИЖО
+7 901 519-82-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 89, за сегодня 0 14 сен, 22:34

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник, финансы! В сентябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 185-19-92

РЕКЛАМА

Помещение от 1.4 млн руб.
Коммерческие помещения от Urban Group
От 29 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

RU 14:14 02.10.2017

ДРАФТ

Копии информационно-аналитического материала, подобранные для анализа рынка аренды офисно-торговой недвижимости в г. Чехов Московской области

Источник информации: www.kvmetr.ru/objects/15060980/

Сдам в аренду торговое помещение 80 м², 50 000 Р за месяц, улица Дружбы 1, город Чехов, Чеховский район, Московская область, в 65 км от МКАД

Стоимость аренды: 50 000 Р за месяц
 +855 \$
 +720 €

Адрес: Московская область, Чеховский район, город Чехов, улица Дружбы, 1

Шоссе: Симферопольское, Варшавское, Калужское

Пассажирские ж/д станции: Чехов – 1,4 км (-17 мин. пешком)
 Чепелево – 4 км (-43 мин. пешком)

Удаленность от МКАД: 65 км

Площадь: 80 м²

Описание: Сдается в аренду помещение свободного назначения, общей площадью 80 кв. м. Помещение находится на первом этаже многоквартирного, нового дома, в центре г. Чехов. Внутри подведены все коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация. Имеется две независимые друг от друга комнаты, ванна, большая просторная холл, санузел. Планировка позволяет использовать помещение, практически, по любому назначению. Идеально подойдет под ветеринарную клинику, кабинет частной практики врача, магазин, массажный салон и т.д. Удобный подъезд, достаточно большая проходимость. Возможен выкуп помещения. Стоимость аренды 60000 рублей в месяц плюс оплата света и воды по счетчикам. Поглаз в любое, удобное, для Вас время.

Обновлено: 27 Сентябрь 2017

ЖК «Домашний». Старт продаж 2-й очереди!
 Ипотека от 6,99%! 10 мин от м. Марино. Комфорт-класс. Квартиры с отделкой от 3,8 млн! Только в сентябре выгода до 1 млн! Рядом река! Рассрочка.
 от 3,8 млн Р
 +7 (495) 320.02.85

Квартиры у метро Автозаводская
 7 минут от метро.
 От 187 000 за кв.м.
 Низкая ставка по ипотеке. Рядом 3 станции метро. От 187 000 за кв. м. Хотите, мы расскажем подробности?
 +7 (495) 191.36.65

ЖК «Дом в Кузьминках»
 Ипотека 9,5%.
 Комфорт-класс.
 5 мин. от м. Кузьминки.
 Специальные условия на покупку квартиры до 15.10! ЖК расположен вблизи парка «Кузьминки», в продуманной архитектурной решении, удобные планировки обеспечивают все условия для комфортного проживания.
 от 6 530 591 Р
 +7 (495) 432-34-06

DRY



Объект-аналог № 1, подобранный для расчета рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94, Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2, Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/158925841/>

Дизайнерская отделка в подарок!

Квартиры от 2,4 млн руб.

15 мин до метро «Славянский бульвар»

Недвижимость в Чехове > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Чехове > метро Южная > Лопасненская улица

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 3 [Показать на карте](#)

ЖК Южная, 50 мин. на машине

2 800 000 руб.
64 665 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 797-36-00 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на CIAN

Общая информация:
Этаж: 3 / 19
Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3 м
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 43,3 м²
Площадь комнат: 20 м²
Жилая площадь: 20 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Полы: ламинат

Ежемесячный платеж от 20 872 Р

Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Микрорайон «Бутovo Парк-2»
Квартиры от 1,9 млн руб. с видом на лесопарк! Детский сад, школа.

DRY



23 объявлений - Купить - Продать недвижимость - Продажа недвижимости - Продажа недвижимости - Продажа недвижимости - Продажа недвижимости - Продажа недвижимости - watchnet.ru/Классик -

Надежный | <https://chekhov.siap.ru/sale/Pat/158925841/>

Сервисы | Карты | Яндекс | Доска бесплатных | Сведения о государстве | Сайт недвижимости | Оценка | PDF в JPG онлайн | аренда-kottedge.ru | Ошибка | Герои, люди и горы | Обзор Full HD 1080p | Методика опреде... | Состояние отделки



1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»

2 800 000 руб. **Виталий Банадидий**
+7 964 797-36-00

Об объекте На карте

Площадь комнаты: 20 м²
Жилая площадь: 20 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

Вашему вниманию предлагается квартира в охраняемом жилом комплексе «Виват Чехов». В комплексе, круглосуточная охрана, видеонаблюдение по периметру и внутри территории, выезд строго по пропускам. Престижное и удачное расположение жилого комплекса. Квартира расположена на 3-м этаже 19-ти этажного комплекса, площадь квартиры 43,3 кв.м., спальная комната, просторный, раздельный сантехнический узел, лоджия. Квартира без отделки, идеальный вариант для воплощения всех своих идей. Дом 2014 года постройки, имеет собственную, обширную территорию с детской площадкой, в пешей доступности до ТЦ Карнавал, АД вокзала Чехов. Лучшее предложение в данной комплексе, свободная продажа, первичная собственность от 2014 года, основание ДДУ.

 **Виталий Банадидий** 
LION GROUP
+7 964 797-36-00
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Отправить заявку](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Дополнительные услуги
Образец договора купли-продажи -
Реклама
[Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

Мирн «Бутово Парк 2» РЕКЛАМА
Квартиры от 1,9 млн руб с видом на лесопарк! Детский сад, школа, поликлиника. Скидки до 5%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-90-17
[Промо-код: 134-90-17](#)

Новые Квартиры в Митино РЕКЛАМА
Квартиры в 3-этажном доме Комфорт класса по доступной цене! От 40вм до 120вм.
Тел.: (495) 759-00-00
[Промо-код: 759-00-00](#)

ЖК «Родной город, Каховская» РЕКЛАМА
Квартиры рядом с метро. Зелёный район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая готовность. От 7,2 млн рублей.
Тел.: (495) 127-64-62
[Промо-код: 127-64-62](#)

RU
13:31
28.09.2017

ДРАФТ



Объект-аналог № 2, подобранный для расчета рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94, Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2, Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/164111485/>

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 3 [Показать на карте](#)
М. Аэропорт, 45 мин. на машине

3 013 400 руб.
65 509 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 925 097-40-35 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Этаж: 4 / 17
Тип дома: новостройка, кирпично-монолитный
Тип продажи: переуступка
Общая площадь: 46 м²
Площадь комнат: -
Тип комнаты: смежная
Жилая площадь: 19 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 балк.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна: двор
Сдано ТК: 2014 год

Предлагается к продаже 1 комнатная квартира в ЖК Виват Чехов, ул. Лопасненская, - на 4 этаже 17 этажного монолитного дома. Квартира без отделки, свободная планировка. Общая площадь 47,64 кв.м., комната - 18 кв. м, кухня - 11 кв. м., санузел раздельный. Электричество в квартиру заведено но не разведено. Установлены стеклопакеты, батареи с автономной регулировкой. Балкон застеклен. Дверь металлическая. Грузовой и пассажирский лифты, парковка возле дома, детская площадка. Дом сдан. Территория ЖК огорожена. Отличный, тихий район центра города, рядом школа, детский сад, поликлиника, магазины, рынок, ЗАГС, аптека, парикмахерская, больницы - все в шаговой доступности. Ипотека, военная ипотека, сертификат.

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 22 463 Р
Пенсионный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 192998

ЖК «Родной город, Калужская»
Квартиры рядом с метро. Зелёный район. Детский сад, Подземный гаражи. Высокая готовность. От 7.2 млн. рублей.
Тел: (495) 127-64-62

ЖК «мой адрес На Дмитровском 169»
Новый обмен квартир! 2-3 комн. кв. с отделкой. М. «Дмитровское»/Ипотечка от 8.5%
Тел: (495) 320-07-74

DRY

23 объявлений - Купить - Продается однокомнатн... Продана однокомнатн... Продажа однокомнатн... Продана однокомнатн... [mychehov.ru/Чехов](#)

Надежный | <https://chekhov.sau.ru/sale/flat/157191682/>

Сервисы | Карты | Яндекс | Доска бесплатных... | Сведения о государ... | Сайт недвижимости... | Оценка | PDF в JPG онлайн... | аренда-kottedge.ru... | Ошибка | Герои, люди и горо... | Обои Full HD 1080... | Методика опреде... | Состояние отделк...

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»

2 840 000 руб. Павел Швецов [Показать телефон](#)

Об объекте | На карте

Жилая площадь: ● 21 м²
Площадь кухни: ● 11 м²
Совмещенных санузлов: ● 1
Балкон: ● 1 балк.
Лифт: 1 ласс. + 1 груз.
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

Внимание, акция на квартиру до 30.09.2017. Оформление покупки бесплатно. Самая низкая цена по объекту. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможен выкуп и зачет вашего жилья. Рассмотрю любые предложения. Дом бизнес класса с огороженной территорией, находится в замечательно чистом месте в центре с Чехова в Большая теплая со стеклопакетами лоджия 3,5 м, очень видовая. Большая кухня 12м раздельный санузел, выделенная гардеробная, прекрасный двор с парковками и детскими площадками. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садиками школами поликлиниками и магазинами. Отличная входная группа с современными лифтами.

Павел Швецов ИЖО
Частный маклер
+7 915 089-97-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги

- Образец договора купли-продажи

Решено

- [Заполните заявку на ипотеку сейчас!](#)

Проектная декларация на рекламном сайте

Квартиры в «Однцово-1» РЕКЛАМА
Квартиры комфорт-класса в зеленом районе от 1,9 млн руб. Скидки до 10%. Квартиры с отделкой. Кладовые.
Тел.: (495) 134-69-00

Дом Серебряный Бор РЕКЛАМА
Уникальный дом бизнес-класса. Квартиры с панорамным видом, окна и лес за окном. 100% оплата - скидка 4%. Одобрена ипотека - скидка 3%.
Тел.: (495) 125-04-80

Новые Квартиры в Митино РЕКЛАМА
Квартиры в 3-этажных домах Комфорт класса по доступной цене! От 40 млн до 120 млн.
Тел.: (495) 759-00-00

RU
13:33
28.09.2017

ДРАК

Объект-аналог № 3, подобранный для расчета рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94, Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2, Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162598774/>

студия в ЖК «Виват» Чехов
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 5

4 300 000 руб.
93 478 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 926 339-09-66, +7 916 929-99-22

Общая информация:
Этаж: 2 / 17
Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный
Год постройки: 2014
Высота потолков: 2,80 м
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 46 м²
Площадь комнат: -
Жилая площадь: 18,5 м²
Площадь кухни: 12 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 балк.
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Пандус: да
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: евроремонт

Продан 1 комнатную квартиру свободной планировки в историческом центре г. Чехова, ЖК «Виват», ул. Лопасненская, 2 этаж 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, общей площадью 46 кв.м. В квартире есть спальня, кухня, гостиная, раздельный санузел. Сделан качественный ремонт. Пол - ламинат, потолки 2-х уровневые натяжные. Балкон остеклен. Установлены качественные осветительные приборы с диодными лампами, немецкие радиаторы отопления с автоматической регулировкой и счетчики на воду. Остается вся мебель, телевизор и бытовая техника. Территория ЖК огорожена, охраняется, есть зона отдыха, большая современная детская площадка, большая стоянка для авто, установлены шлагбаумы, рассматривается вопрос о полном закрытии территории. Развитая инфраструктура на территории ЖК, детские центры, салоны красоты, в шаговой доступности детский сад, школа, больница, несколько супермаркетов, ЗАГС, кафе, парк, каскад прудов. Отличное транспортное сообщение, в 5-ти минутах ходьбы находится 2 остановки

Ежемесячный платеж: от 32 054 Р

Лидер на Волгоградском
Квартиры от 6,1 млн. руб! Ипотека от 6%. 0% первый взнос. Без комиссий.
15 мин. от м. Кузьминки
Тел: (495) 185-07-19

Жилой район «Ярославский»
Комплексная застройка в Митяихах, 2 км от МКАД. Квартиры от 2,5 млн руб. Скидка 2% на квартиры в монолитном доме.
Тел: (495) 134-64-27

Дом на Нагатинской
Дом отцов Комфорт-класс в ЮАО. Ипотека от 6%! Паркин. Насыщенная инфраструктура.

DRY



Продам квартиру жк в... Виват - Квартиры - пр... 23 объявления - Купит... Купить квартиру-студ... Продам однокомнатн...

Надежный | <https://chekhov.sau.ru/sale/flat/162598774/>

Сервисы | Карты | Яндекс | Доска объявлений | Сведения о государ... Сайт недвижимости | Оценка | PDF в JPG онлайн | аренда-kottedge.ru | Ошибка | Герои: люди и горо... Обои Full HD 1080p | Методика опреде... Состояние отделки...

+7 926 339-09-66, +7 916 929-99-22 | В избранное

Понаблюдайте, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж: 2 / 17

Тип дома: вторичка, кирпично-монолитный

Год постройки: 2014

Высота потолков: 2,80 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 46 м²

Площадь комнат: -

Жилая площадь: ● 18,5 м²

Площадь кухни: ● 12 м²

Раздельных санузлов: ● 1

Балкон: ● 1 балк.

Лифт: 1 пасс. + 1 груз.

Пандус: да

Парковка: наземная

Телефон: нет

Вид из окна: двор

Ремонт: евроремонт

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК

Ежемесячный платеж от 32 054 Р

Привлекательный расчет. Заполните заявку на ипотеку онлайн!

ЦИАН ID 606533

Лидер на Волгоградском РЕКЛАМА
Квартиры от 1,1 млн, руб! Ипотека от 6%. 0% первый взнос, без комиссий. 15 мин. от м. Кузьминки
Тел.: (493) 185-07-19

Жилой район «Фоссовский» РЕКЛАМА
Комплексная застройка в Митяихах. 2 км от МКАД. Квартиры от 2,5 млн руб. Скидка 2% на квартиры в монолитном доме.
Тел.: (493) 134-64-27

Проектная декларация на рекламном сайте

Дом на Нагатинской РЕКЛАМА
Дом готов! Комфорт-класс в ЮАО. Ипотека от 6%! Паркин. Насыщенная инфраструктура.
Тел.: (493) 104-50-28

Продам 1-комнатную квартиру свободной планировки в историческом центре г. Чехова, ЖК "Виват", ул. Лопасневская, 2 этаж 17-ти этажного монолитно-кирпичного дома, общая площадь 46 кв.м. В квартире есть спальня, кухня, гостиная, раздельный санузел. Сделан качественный ремонт. Пол - ламинат, потолки 2-х уровневые натяжные. Балкон остеклен. Установлены качественные осветительные приборы с диммерными лампами, немецкие радиаторы отопления с автономной регулировкой и счетчики на воду. Остается вся мебель, текстиль и бытовая техника. Территория ЖК опорожена, охраняется, есть зона отдыха, большая современная детская площадка, большая стоянка для авто, установлены шлагбаумы, рассматривается вопрос о полном закрытии территории. Развитая инфраструктура: на территории ЖК детские центры, салоны красоты, в шаговой доступности детский сад, школа, библиотека, несколько супермаркетов, ЗАГС, кафе, парк, бассейн, прудов. Отличное транспортное сообщение, в 5-ти минутах ходьбы находится 2 остановки общественного транспорта, откуда ходят автобусы до Москвы или до ж/д станции Чехов. Собственник. Возможна ипотека, материнский капитал и т.п. Отрицательная просьба, риелторам обращаться только с реальными покупателями.

ID:606533 собственник

[Показать телефон](#)

DRYAK



Объект-аналог № 4, подобранный для расчета рыночной стоимости квартир, расположенных по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 94, Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, кв. 2, Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 7, кв. 15

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/160500273/>

1-комн. кв. в ЖК «Виват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 5

3 450 000 руб.
73 404 руб за м²

Следить за изменением цены
+7 906 750-42-42 В избранное

Общая информация:
Этаж: 7 / 19
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2014
Тип продаж: свободная
Общая площадь: 47 м²
Площадь комнат: 19 м²
Жилая площадь: 19 м²
Площадь кухни: 11 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: -
Пандус: да
Парковка: наземная
Телефон: нет
Вид из окна: двор
Ремонт: отсутствует

1-комнатная квартира в Чехове, в ЖК комфорт-класса Виват-Чехов. С-47/19/11, расположена на 7-м этаже 17-этажного кирпичного дома. Объект со свободной планировкой, без отделки. Большая площадь и отсутствие стен позволяет сделать из 1 2-комнатную квартиру. Отличная планировка без ненужных площадей. Все абсолютно компактно и удобно. ЖК имеет увеличенную парковку автомобилей, опорожнено ограниченную территорию. Квартира новая (на окнах стеклопакеты, железная дверь, лоджия застеклена). Все объекты инфраструктуры в пешей доступности. Консьерж. Панорамный вид из окон. Рассмотрите ипотеку. В ДКП полная стоимость.

ID:11242576

Ежемесячный платеж от 25 717 Р

ЖК «Любери» 2016-
Квартиры с ключами. Ипотека - 6.7%. Метро «Некрасовка» в 2018 г.
Скидки до 15%!
Тел.: (495) 181-10-48

Проект «Саларьяво Парк»
Жилой комплекс в 5 мин. от станции метро «Саларьево». Квартиры от 3.1 млн руб. Скидка 2% на квартиры рядом с метро.
Тел.: (495) 137-49-09

Дом на Рогожском валу
Французский стиль в ЦАО в сочетании с комфортом бизнес-класса!

Объект-аналог № 1, подобранный для расчета рыночной стоимости двухъярусных квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/161892472/>

5-комн. кв. в ЖК «Биват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 3 [Показать на карте](#)
М. Амино, 35 мин. на машине

7 450 000 руб.
59 127 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 915 089-97-02 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Статус помещения: **пенхаус**
Этаж: 17 / 18
Тип дома: **вторичка, кирпичный**
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3,20 м
Тип продажи: **свободная**
Общая площадь: 126 м²
Площадь комнат: 23-18-15-15-13 м²
Тип комнаты: **изолированная**
Жилая площадь: **84 м²**
Площадь кухни: **11 м²**
Раздельных санузлов: **2**
Балкон: **1 лодж.**
Лифт: **1 пасс. + 1 груз.**
Пандус: **да**
Парковка: **наземная**
Вид из окна: **двор**
Ремонт: **отсутствует**

Квартира двухуровневая. Акция на квартиру до 01.10.2017. Оформление квартиры бесплатно. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможна ипотека, военский сертификат. Рассмотрю любые предложения. Дом бизнес класса с огороженной территорией, находится в центре г. Чехова. Прекрасный двор с парковкой и детскими площадками. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садами школами поликлиниками и магазинами.

Ежемесячный платеж от 55 535 Р

ЖК «Родной город, Каховская»
Квартиры рядом с метро. Зеленый район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая ликвидность. От 7,2 млн. рублей.
Тел.: (495) 127-64-62

Новые Квартиры в Митино
Квартиры в 3-этажных домах Комфорт класса по доступной цене! От 40 млн до 120 млн.
Тел.: (495) 759-00-00

ЖК «Центр-Сити»



Объект-аналог № 2, подобранный для расчета рыночной стоимости двухъярусных квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/162098978/>

5-комн. кв. в ЖК «Биват Чехов»
Московская область, Чеховский район, Чехов,
Лопасненская ул., 7 [Показать на карте](#)
М. Анино, 35 мин. на машине

9 290 000 руб.
59 172 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 089-97-02 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
Статус помещения: **пенитенс**
Этаж: 17 / 18
Тип дома: **вторичка, кирпичный**
Год постройки: 2014
Высота потолков: 3,20 м
Тип продажи: **свободная**
Общая площадь: 157 м²
Площадь комнат: 19-18-19-20-23-19 м²
Жилая площадь: **118 м²**
Площадь кухни: **11 м²**
Раздельных санузлов: **2**
Балкон: **1 лодж.**
Лифт: 1 пасс. + 1 груз.
Парковка: **наземная**
Вид из окна: **двор**
Ремонт: **отсутствует**

Квартира двухуровневая. Акция на квартиру до 01.10.2017. Оформление квартиры бесплатно. Квартира в собственности. Дом заселен. Возможна ипотека, военный сертификат. Рассмотрю любые предложения. Дом бизнес-класса с охраняемой территорией, находится в центре г. Чехова. Проездной двор с парковкой и детскими площадками. Парковка наземная во дворе выезд через шлагбаум. Социально развитый район с детскими садами школами поликлиниками и магазинами.

Павел Швецов [ИЖО](#)
Частный маклер
+7 915 089-97-02

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК
Ежемесячный платеж от 69 251 Р
Пространственный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Однимурги»
Однимурги в 7 мин. от МКАД. Район Подушкинский лесопарк. Подземный паркинг. Ипотека.
Тел.: (495) 255-27-36

Город-курорт Май
Уютные квартиры в окружении леса, удобное расположение и развитая инфраструктура. Квартиры от 1,88 млн. руб
Тел.: (495) 134-01-62

ЖК «Мой адрес На Базовской»

ДРА

Объект-аналог № 3, подобранный для расчета рыночной стоимости двухъярусных квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/flat/163325666/>

5-комн. кв. в ЖК «Вишневый сад»
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Чехова,
12а Показать на карте

8 650 000 руб.
60 915 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 916 521-98-43 В избранное

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	9 / 10
Тип дома:	вторичка
Год постройки:	2011
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	142 м²
Площадь комнат:	24-16-16-16-8 м²
Жилая площадь:	81 м²
Площадь кухни:	16 м²
Раздельных санузлов:	3
Балкон:	1 балк.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна:	двор
Ремонт:	отсутствует

Продается двухуровневая латинская квартира, расположенная на 9 и 10 этажах 10-ти этажного монолитно-кирпичного дома, находящегося по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, д.12а. Общая площадь квартиры 142 кв.м., жилая 81 кв.м. На первом уровне квартиры расположены кухня-столовая, просторный холл, кабинет, спальня, совмещенный санузел и туалет, на втором уровне две спальни и совмещенный санузел. В центре квартиры расположен перепад с лесткой на второй уровень. Квартира продается без отделки. Дом построен по современным технологиям, очень теплый и сухой. Замечательный вид из окон, панорама города перед вашими глазами. Во дворе оборудованы детские игровые площадки, стоянки для личного автотранспорта. Липовский район города в шаговой доступности все необходимая инфраструктура, автовокзал и жд станция, остановки городского и междугороднего транспорта в пешей доступности. Один взрослый собственник, все документы готовы к сделке.

ПЯТЬ ЗВЕЗД - офис на Чехова ИРГО
+7 916 521-98-43
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Московский кредитный банк
Ежемесячный платеж от 64 480 Р
Пенсионный вычет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ЖК «Родной город, Каховская»
Квартиры рядом с метро. Зеленый район. Детский сад, Подземный паркинг. Высокая ликвидность. От 7,2 млн. рублей.
Тел.: (495) 127-64-62

ЖК «Видный Берег»
Расположен в окружении лесопарков в экологически чистом р-не с развитой инфраструктурой. Рассрочка на 2 года - 0%. Квартиры от 2,6 млн. руб.
Тел.: (495) 134-62-21

Новые Квартиры в Митино



Объект-аналог № 4, подобранный для расчета рыночной стоимости двухъярусных квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "5-к квартира, 147 м², 9/10 эт." (5-room apartment, 147 m², 9/10 floor). The price is listed as 8 700 000 Р. The listing includes a large photo of the apartment's interior, a grid of smaller photos, and a detailed description. The description specifies: "Количество комнат: 5-комнатные", "Этаж: 9", "Этажей в доме: 10", "Тип дома: монолитный", "Общая площадь: 147 м²", "Площадь кухни: 12 м²", and "Жилая площадь: 124 м²". There is also a contact form and a profile for the user "Наталья".

5-к квартира, 147 м², 9/10 эт. 8 700 000 Р

№ 1124764564, размещено 13 сентября в 22:36 412 (+6)

8 916 569-99-40

Написать сообщение

Наталья
На Avito с февраля 2012
Агентство

8 объявлений пользователя

Контактное лицо
Наталья
Адрес:
Московская область, Чехов, Чехова 12а

ИзмЛовО
Москва, Никитинская ул., вл. 10/1

ПОМОГТЕ ПЛАНИРОВАТЬ

- ✓ Парковочный паркинг на 480 мест
- ✓ Детский сад во дворе на 50 мест
- ✓ Квартиры с лоджиями и террасами
- ✓ Благоустроенный двор с детскими и спортивными площадками

Количество комнат: 5-комнатные
Этаж: 9
Этажей в доме: 10
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 147 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 124 м²

DRY




Купить квартиру в ж.з. | 5-к квартира, 147 м², 9 | Продам пятикомнатн... | 202 020 Руб., Кунинг... | Чехов - 49 квартир... | Московская область... | Яндекс.Карты - подг... | Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kvartiry/5-k_kvartira_147_m_910_et_1124764564 | Сервисы | Карты | Яндекс | Доска бесплатных... | Сведения о государ... | Сайт недвижимости... | Оценка | PDF в JPG онлайн... | agenda-kottedge... | Ошибка | Герои: люди и горо... | Обои Full HD 1080... | Методика опреде... | Состояние отделки...

5-к квартира, 147 м², 9/10 эт. 8 700 000 Р | Наталья | 8 916 969-99-40 | Написать сообщение

Количество комнат: 5-комнатные	Общая площадь: 147 м²
Этаж: 9	Площадь кухни: 12 м²
Этажей в доме: 10	Жилая площадь: 124 м²
Тип дома: монолитный	

Адрес: Московская область, Чехов, Чехова 12а [Смотреть карту](#)




Продаю шикарную 5-ую двухъярусную квартиру под чистовую отделку. Квартира общей площадью 147 кв м. Имеется 3 туалета и 2 ванны. 1 этаж: кухня 15 кв м совмещенная с гостиной 24 кв м, спальня -16 кв м и рабочий кабинет... электричество сделано, балкон 5 кв м. 2 этаж: спальня 22 кв м совмещенная с гардеробной и ещё комната -16 кв м, с/у. Очень красивый вид из окон. Территория с хорошо развитой инфраструктурой в шаговой доступности: ж/д вокзал, гимназия, детские сады, Поликлиника, дом творчества, аптеки, медицинские центры. Юридическое сопровождение сделки. Подготовка полного пакета документов для получения одобрения кредита на квартиру. Подготовка полного пакета документов для получения одобрения органов опеки. оперативный показ.

С любимыми не расставайтесь
Я ❤️ ИзМайТовО

БЭСТКОН
Эксперты в сфере недвижимости

Двухуровневые квартиры
gorod-les.ru/Лесобережный



Иванов Денис

RU
15:10
28.09.2017

DRAFT



Корректирующий коэффициент на торг, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1106-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки квартир**

Вход для пользователей
Здравствуйте, Наталья
[Выйти](#)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.
По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат первичного рынка в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,93	0,97	0,95
2	Квартир и комнат вторичного рынка в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, планировки, общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,91	0,97	0,94

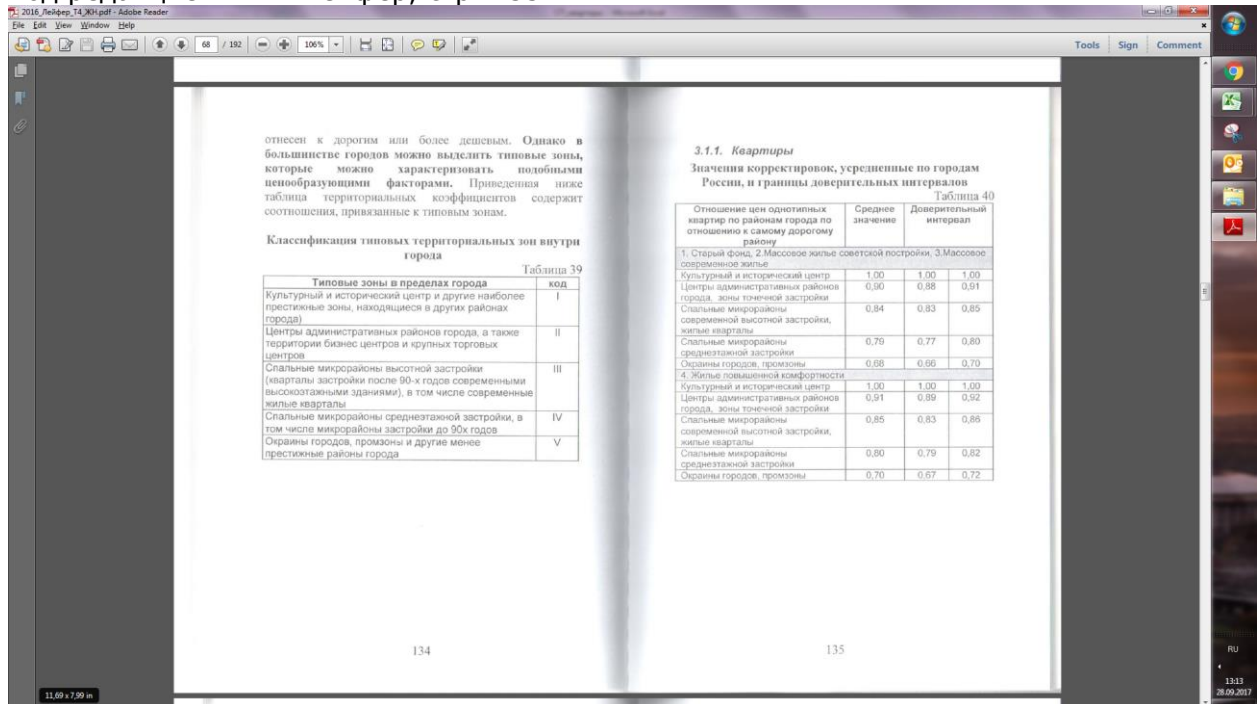
[Назад](#) [Вперед](#)

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки



Корректирующий коэффициент на местоположение, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том IV, 2016 г., под редакцией Л. А. Лейфер, стр. 135



DRY

Корректирующий коэффициент на тип дома, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://statrIELT.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1106-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелТ
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки квартир**

Вход для пользователей
Здравствуйте, Наталья
[Выйти](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкция, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелТ на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,48	0,78	0,62

← Назад 01 07 2017 Вперед →

Корректирующий коэффициент на этаж расположения квартиры, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1115-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Статриелт
некоммерческая организация

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных пар параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,02	0,99
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,01	0,98
на крайних этажах:				
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,91	0,97	0,94
5	на 1 этаже, при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, если возможен перевод в нежилое помещение, если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	1,02	1,04	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,97	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,8%	6,5%	5,1%

* - в многоквартирных малозэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

** В расчете учтены в общей рыночной стоимости квартиры все этажи многоквартирного дома, расположенные в квартире, кроме этажа, на котором расположена квартира.



Корректирующий коэффициент на общую площадь квартиры, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1119-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2017 года

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь квартиры, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при R²=0,788) выявило коэффициент торможения n = - 0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0.13}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S _o /S _a)		Корректировка к цене аналога (K _s) *
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь



Корректирующий коэффициент на площадь кухни квартиры, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д. 7

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1123-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Статьи и предложения

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки квартир**

Вход для пользователей
Здравствуйте, Наталия
[Выйти](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт; общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Площадь кухни с 5,5 до 8,5 кв.м.	0,96	0,98	0,97
2	Площадь кухни с 8,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни с 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни с 13 до 16 кв.м.	1,01	1,05	1,03

Примечание:
- Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,
- Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

← Назад | Вперед →

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

© 2013 – 2017 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации | [Наверх](#)

Оперативно. Качественно. Объективно!

DRAFT

Копии информационно-аналитического материала, используемые для расчета уровня и состояния отделки квартир при определении рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <http://avalremont.ru/Tseni/>

Корректировки жилых... на Транспортную доступ... Ремонт квартир в новостройке... ремонт квартир москва... Цены на ремонт квартир... Пользователь

← → ↻ avalremont.ru/Tseni/ ☆

О КОМПАНИИ ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА **РЕМОНТ И ОТДЕЛКА** НАШИ РАБОТЫ **ЦЕНЫ** КОНТАКТЫ **БЕСПЛАТНАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ**

Авалремонт » Цены

Ремонт и отделка

- Ремонт квартир
 - Косметический ремонт
 - Капитальный ремонт
 - Евроремонт
 - Элитный ремонт
 - Ремонт квартир в новостройке
- Ремонт коттеджей
- Ремонт таунхаусов
- Установка кондиционеров
- Строительные материалы

Смотри также:

- Договор на ремонт

Цены на ремонт квартиры в Москве 2016 г.

Ниже представлены актуальные цены в 2016 г. на основные виды ремонта.

Стоимость ремонта квартир под ключ за квадратный метр:

Тип ремонта	Стоимость (руб./кв.м.)	Услуги
Косметический ремонт	от 2 000 руб./кв.м.	<ul style="list-style-type: none">Шпаклевка стен и потолковПокраска потолковУдаление обоев и наклейка новых
Капитальный ремонт	от 5 000 руб./кв.м.	<ul style="list-style-type: none">Демонтаж старых покрытийМонтаж межкомнатных перегородокПолная замена электропроводки
Евроремонт	от 7 000 руб./кв.м.	<ul style="list-style-type: none">Дизайн-проект в подарокДемонтажные и монтажные работыПолная замена электропроводки

12345 Калькулятор ремонта РАССЧИТАТЬ!

НАВЕРХ

EN 11:04



Копии информационно-аналитического материала, используемые для расчета уровня и состояния отделки квартир при определении рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <http://remontami7.ru/>

The screenshot shows a web browser window with the URL remontami7.ru. The page content includes:

- Two green checkmarks with text: "Мы гарантируем высокое качество работ и то, о чем мы не можем быть уверены" and "Мы работаем напрямую с заказчиком без посредников".
- Section header: "Ремонт квартир в 2016 году в Москве и цена за м²".
- Text: "Предлагаем комплекс услуг по ремонту квартир, в котором наиболее оптимально выбраны отделочные работы по доступной цене!".
- A vertical sidebar on the left with the text "Отзывы и предложения".
- A table of renovation services and prices:

Черновой ремонт	от 2 800 руб/м ²
ремонт Эконом	2 900 руб/м ²
ремонт Стандарт	5 500 руб/м ²
ремонт Комфорт	от 6 700 руб/м ²
ремонт Премиум	от 12 000 руб/м ²

Below the table, there is a paragraph of text explaining the quality and pricing, followed by the slogan "Вы будете довольны!".

On the right side of the browser window, there is a contact form titled "Оставьте нам сообщение" with a text area, a field for "Номер телефона (или e-mail) для ответа", and a field for "Ваше имя". There are "Отправить" and "Закрыть" buttons.

The Windows taskbar at the bottom shows the time as 11:09 and the language as EN.

Копии информационно-аналитического материала, используемые для расчета уровня и состояния отделки квартир при определении рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <http://www.remont-sdelaem.ru/price.htm>

Ремонтная бригада в Москве. Цены.
г. Москва
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ БРИГАДА ОТДЕЛОЧНИКОВ
Ремонт квартир, офисов. Прайс на ремонтно-отделочные работы.

Качественный ремонт квартир и офисов в Москве.
Расценки на ремонтные и отделочные работы.

Галерея Прайс (html) Прайс (xls) Контакты Связаться

Цены на ремонт квартир и офисов. Ремонтные работы. Прайс. Примерные расценки.
Ремонт квартир, цены: косметический - от 3000 руб./м2, капитальный - от 5000 руб./м2, евроремонт - от 7000 руб./м2
Ремонт офисов от 1000 руб./м2
Наши работы: [видео о ремонте квартир, офисов, магазинов, новостроек, санузлов.](#)
[Летом ремонт дешевле!](#)
[Ремонт зимой. Новогодние скидки.](#)

№	Наименование работ	Единица измерения	Стоимость, руб.
ДЕМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ			
1	Демонтаж стен (перегородок) кирпичных (1/4, 1/2) и шлакоблочных	м ²	350
2	Демонтаж стен (перегородок) из аццда, гипсолита, ГКЛ	м ²	250
3	Демонтаж дверных блоков	ед.	250
4	Демонтаж оконных блоков	ед.	500
5	Демонтаж плитки (пола, стен)	м ²	200
6	Демонтаж пола из паркетной доски	м ²	100

Первый ремонт. на что обратить внимание? Как выровнять полы и стены, как сэкономить на отделочных материалах и другие советы - OZON Гид

Копии информационно-аналитического материала, используемые для расчета уровня и состояния отделки квартир при определении рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <http://www.rembrigada.ru/price.html>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.rembrigada.ru/price.html. The page content includes:

- Left sidebar menu:** Услуги, Фото ремонта квартир, Цены, Дизайн интерьеров, Художественная роспись, Вакансии, Контакты, Ссылки.
- Main text:** Discusses the importance of quality and materials in renovation. It states that poor work requires rework and that quality materials are essential for a good result.
- Table: Расценки на ремонт квартиры за квадратный метр 1м2 прайс лист 2015-2016 год**
- Right sidebar:** Ремонт помещений, Ремонт в новостройке, Виды и перечень работ, Смета прайс лист, Расчет стоимости, Фото объектов, Видео выполнения работ, Этапы выполнения ремонта.
- Bottom section:** Includes images of interior design and renovation work, such as "Молдинги - изящное украшение интерьера на все времена" and "Отделка потолка: многообразие подвесных систем".

Категория ремонта	Стоимость работ за квадратный метр 1м2 в рублях	Общая стоимость ремонта с черновым материалом под ключ
Косметический ремонт	от 2500 Р	расчитывается после вызова сметчика на объект и составления подробной сметы в течении 24 часов. Преимущества нашей работы
Капитальный ремонт	от 5000 Р	
Евро ремонт - Бизнес класс	от 7000 Р	
Элитный ремонт	от 10000 Р	
Эксклюзивный ремонт	от 12000 Р	

DRY

Копии информационно-аналитического материала, используемые для расчета уровня и состояния отделки квартир при определении рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <http://www.remontprofi.ru/remont-kvartir-pod-klyuch/>

The screenshot shows a web browser window displaying the website www.remontprofi.ru/remont-kvartir-pod-klyuch/. The page features a navigation menu on the left with categories such as 'Отделочные работы', 'Косметический ремонт квартир', 'Ремонт на кухне', 'Ремонт в спальне', 'Ремонт в детской', 'Ремонт в зале', 'Ремонт в прихожей', 'Замена унитазов', 'Замена ванны', 'Гарантийные обязательства', 'Полезные советы', 'Цены на услуги', and 'Заявка на услуги'. The main content area includes a search bar with a 'найти' button, a calculator icon with the text 'РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ РЕМОНТА', and a 'БЕСПЛАТНЫЙ ВЫЗОВ ЗАМЕРЩИКА' button. The central text describes 'Ремонт квартир «под ключ»' as a comprehensive service. A list of prices is provided: 'Косметический ремонт — от 2 400 руб./м²', 'Стандартный ремонт — от 6 900 руб./м²', 'Ремонт бизнес-класса — от 9 000 руб./м²', and 'Эксклюзивный ремонт — от 16 000 руб./м²'. Three images illustrate different renovation levels: 'Стандартный ремонт', 'Ремонт бизнес-класса', and 'Эксклюзивный ремонт'. A vertical banner on the right side reads 'КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 11:19.

ДРА

Корректирующий коэффициент на наличие балкона/лоджии, подобранный для расчета рыночной стоимости оцениваемых квартир, расположенных по адресам: Московская обл., Чеховский р-н, г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 3, д. 5, д 7

Источник информации: <https://statrIELT.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1122-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

https://statrIELT.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1122-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-07-2017-goda



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.07.2017 года

Вход для пользо

Здравствуйте, Наталия

Выйти

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Лоджия незастекленная (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
3	Лоджия застекленная (отсутствие / наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
5	Лоджия застекленная / Лоджия незастекленная	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия застекленная / Балкон	1,02	1,06	1,04
7	Лоджия незастекленная / Балкон	1,01	1,03	1,02

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K=1/(n.3 \cdot n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K=1/(n.1 \cdot n.1)$

[Назад](#)

[Вперед](#)

[Общая информация - Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#) [Сроки действия подписки](#)



Объект-аналог № 1, подобранный для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного подхода

Источник информации: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chehov-170994926>

7 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
ул. Земская, 10, Чехов, Московская область
Чехов

7 500 000 РУБ.
Цена за м²: 55 147 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Другое

Помещение свободного назначения, 136 м²
Помещение находится в Центре мкр. Губернский, отремонтировано, имеет 2 входа. Входы в помещение расположены так, что его можно сдавать сразу двум арендаторам, при чем они не будут друг с другом пересекаться (санузлы у каждого свои). Тел. линия и Самаргородскому шоссе, где в 150 метрах остановка общественного транспорта. Рядом с домом детский садик и детский площадок. Помещение находится в очень проходном месте. Цель продажи: расширение другого бизнеса.

Информация о предложении
Площадь: 136 м²
Дата обновления объявления: 02/09/2017
Дата публикации объявления: 29/09/2016
Номер в каталоге: 170994926

Расположение

В избранное
Получать похожие объявления

Компания:
Владимир (Собственник)
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 3
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 916 510-13-84

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

Купите коммерч. недви- жимость в БЦ
office.mir-group.ru/Продажа-офисов

ДОМ В КУЗЬМИНКАХ
УЛ. ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ, ВЛ.41, К.2, СТР.13
Близость парка «Кузьминки»
Авторский архитектурный проект

Объект-аналог № 2, подобранный для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного подхода

Источник информации: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-chehov-168050405>

8 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
Земская улица, 8, Чехов, Московская область
Чехов

8 916 626-95-13

Компания: Частное лицо
Размещает объявления: 8 лет
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 0

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Аренда помещений в Москве! 7811178.ru/коммерческие площади

Хотите построить дом?

Помещение свободного назначения, 118 м²

Продать новое помещение с ремонтом. Находится на первой линии домов относительно Старого оинферопольского шоссе. Удобный подъезд, рядом с помещением много парковочных мест. Отдельный вход. Первый этаж 17-этажного жилого дома. Идеально подходит для парикмахерской, салона красоты, аптеки, ветеринарной клиники, нотариальной конторы, магазина продуктов, спортивного магазина, автозапчасти, офиса, агентства недвижимости, стоматологии, медицинского центра, кафе, пиццерии, детского развлекательного центра. Электроника 15 лет. Попадает собственник. Больше 3 лет в собственности. Полный пакет документов. Готово к продаже. Все дополнительная информация по телефону или при личной встрече при осмотре помещения. Возможен показ в любое удобное время.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 8 000 000 РУБ.	Площадь: 118 м²
Цена за м²: 67 797 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/09/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 15/08/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 168050405



Объект-аналог № 3, подобранный для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного подхода

Источник информации: <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial plot (торговая площадь) located in the Chekhovskiy district of the Moscow region, on Druzhby Street. The price is listed as 6,000,000 rubles, with a note that this is 74,075 rubles per square meter. The listing includes a contact number (+7 916 033-13-00) and a 'В избранное' (Add to favorites) button. A table provides details about the object and the building. The object has an area of 81 m² and is on the 1st floor of a 10-story building. The building is a residential house (жильной дом) with a total area of 81 m². The listing also includes a photo of the interior of the plot, a small map, and a contact card for the agent. There are also advertisements for other properties, such as a city technopark (Городской технопарк Regeva) and a residential building (Пятиэтажный жилой дом).

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове

Изменить условия Подписаться на похожие

торговая площадь
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Дружбы
Показать на карте

6 000 000 руб.
74 075 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 916 033-13-00 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Об объекте	
Площадь:	81 м²
Этаж:	1 из 10

О здании	
Тип здания:	жильной дом
Общая площадь:	81 м²

Продам помещение свободного назначения. Подойдет под различные виды деятельности, сдавалось для медицинского центра. Удобный пешеходный трафик.

ID:12217516 PRO
+7 916 033-13-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться Распечатать

Просмотров: всего 255, за сегодня 0 Платное сегодня, 11:10

ЦИАН ID 12217516

Городской технопарк Regeva
Продажа помещений под производство и склады от 186 м². Цена от 93 тыс. руб./м², м.Мариново.
Тел.: (495) 256-19-76

Пятиэтажный жилой дом
Продажа помещений под производство и склады от 186 м². Цена от 93 тыс. руб./м², м.Мариново.
Тел.: (495) 256-19-76

DRY



продажа коммер... | Продажа офисы... | Купить нежилое... | Продам торговую... | Купить помещени... | Чехов г, Земская... | Московская обл... | Весенняя улица д... | Яндекс.Карты... | Надежный | <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/152670662/>

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Чехове

торговая площадь
Московская область, Чеховский район, Чехов, ул. Дружбы
Показать на карте

6 000 000 руб.
74 073 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 916 033-13-00 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Об объекте
Площадь: 81 м²
Этаж: 1 из 10

О здании
Тип здания: жилой дом
Общая площадь: 81 м²

Продам помещение свободного назначения. Подойдет для медицинского центра. Удобный пеш...

ID:12217516 PRO
+7 916 033-13-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Статистика просмотров за последние 10 дней
256 просмотров с даты создания объявления 10.01.2017
4 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество
25.09	1
26.09	2
27.09	1

Городской технопарк Regetva
Продажа помещений под производство и склады от 186 м². Цена от 93 тыс. руб. / м². М.Марьино.
Тел.: (495) 256-19-76

Полт. квартал Studios#12!

RU 14:19 27.09.2017

DRAFT



Объект-аналог № 1, подобранный для расчета рыночной величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The main heading is "Сдается нежилое помещение" (Commercial non-residential premises for rent). Below the heading, it states "№ 1151423321, размещено 15 сентября в 22:02" and "577 (+7)". The price is listed as "40 000 € в месяц" with a note "Залог 20 000 €, комиссия 20 000 €" and a "Купить в ипотеку" button. A phone number "8 969 124-92-27" and a "Написать сообщение" button are visible. The advertiser is "Ирина", an agency member since August 2015, with 24 user reviews. The contact person is "Ирина" and the address is "Московская область, Чехов, ул. Весенняя д.31". A map shows the location. A sidebar advertisement for "ОАО «РЖД» продает здание" (RZD sells building) is also visible, with details: "площадь: 1574,2 кв. метра и относящейся к нему земельный участок, площадью 4774 кв.метра, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Черепановы, д. 54. Изначальная цена продажи объекта – 199 995 500 рублей с учетом НДС, в том числе земельного участка в размере 128 511 120 рублей (НДС не облагается)." The Windows taskbar at the bottom shows the date "16:29 27.09.2017".

DRAFT

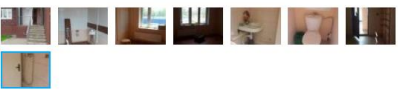


Магазины X Продажи X Аренда X Помещения X Сдается X Офисы X Коммерция X Чехов X Гаршин X Медицина X Весенний X Яндекс X

Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_nezhiloe_pomeschenie_1151423321


★ Сдается нежилое помещение 40 000 ₽ в месяц

Ирина 8 969 124-92-27 | [Написать сообщение](#)



Площадь: 59 м²

Адрес: Московская область, Чехов, Чехов, ул. Весенняя д.31
[Скрыть карту](#)



СРОЧНО! Сдается в долгосрочную аренду нежилое помещение в мкр. «Олимпийский», ул. Весенняя. Помещение 58,5 кв. м, с отделкой. Планировка: большой коридор, две просторные комнаты на разные стороны (20 кв.м и 14 кв.м), раздельный санузел. Помещение имеет один вход. Под охраной. Отличное место для размещения офиса, торговой точки, аптеки, т.к. рядом большой жилой массив. Оплата 40.000 руб./мес. + коммунальные платежи. Страховой депозит возможно разбить на два платежа. Комиссия агентства 50%. Показ в любое удобное для Вас время!

[Контакты для получения информации:](#)
Тел: (800) 266-84-81, (885) 363-96-76
Факс: (800) 266-04-91
e-mail: arenda-mzd@mail.ru

Коттедж на водохранилище
Дом мечты [САЙТ](#)

Дом из кедра - "Премиум"
Комплекс "Кедров" [УЗНАТЬ ЦЕНУ](#)

[Покалдовать](#)

<https://www.googleadservices.com> | Прогрыватель | Windows Media | YUaoFK5eygWTnbv4D6G4nSM...

16:30 27.09.2017

DRAFT

Объект-аналог № 2, подобранный для расчета рыночной величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The main title is "Помещение свободного назначения, 145 м²". The price is listed as "800 Р в месяц за м²" with a note "Без залога, комиссия 400 Р" and a "Купить в ипотеку" button. A contact number "8 903 662-35-64" and a "Написать сообщение" button are visible. The listing is from "Century 21-Римарком" agency, with contact person "Игорь Антонов". The address is "Московская область, Чехов, ул. Уездная 5". A large photo shows the interior of the premises, and a smaller photo shows the exterior. The Avito logo is visible in the bottom right of the main photo. The browser's address bar shows the URL: "https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042". The Windows taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 16:50 on 27.09.2017.

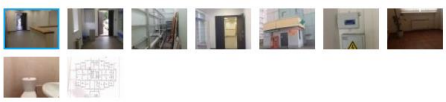
DRY



Магазины X Продажи X Аренда X Помещения X Офисы X Сдается X Офисы X Коммерция X 1223 об X Чехов X Гаршин X Медицина X Весенний X Яндекс X


Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_987710042

☆ Помещение свободного назначения, 145 м² 800 ₽ в месяц за м² Игорь Антонов 8 903 662-35-64 Написать сообщение




Площадь: 145 м²

Адрес: Московская область, Чехов, ул. Уездная 5 [Скрыть карту](#)




Сдам в аренду помещение свободного назначения общей площадью 145 кв. м по адресу: М.О. г. Чехов ул. Уездная д. 5, стоимость аренды 800р/1 кв.м., свет и вода оплачиваются отдельно по счетчикам. Собственник помещения физическое лицо. Рассмотрим всех платежеспособных граждан. При сдаче одновременно агентству выплачивается 50 % от стоимости аренды за 1 месяц.

МИНБАНК | МАТ. КАПИТАЛ,
СЕРТИФИКАТЫ,
ОФОРМЛЕНИЕ, СОПРОВОЖДЕНИЕ
СДЕЛОК.




375 объявлений агентства



Есть Santa Fe за 12 000р.

Репродукция. Hyundai Santa Fe с выгодой до 340 000р. Цены снижены. Звонки в РОЛЬФ.



г. Красногорск
Дом расположен в парке

© Яндекс Условия использования Яндекс

RU 9:25 28.09.2017

ДРАГ



Объект-аналог № 3, подобранный для расчета рыночной величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial office space. The listing title is "Помещение под офис, магазин, сферы услуг" (Office space, store, service spheres) with a price of 120,000 rubles per month. The address is "Московская область, Чехов, ул. Земская, дом 10". The listing includes a main photo of the building exterior and a grid of smaller photos showing interior views. A sidebar on the right contains contact information for the user "Алексей" and a promotional banner for "Своя Квартира за 18709 руб/мес" (Your own apartment for 18,709 rub/month).

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее

☆ Помещение под офис, магазин, сферы услуг

120 000 руб в месяц

Залог 120 000 руб

Купить в ипотеку

№ 990263733, размещено 6 сентября в 23:14 248 (+6)

8 925 674-85-40

Написать сообщение

Алексей

На Avito с мая 2016

Арендодатель

1 объявление пользователя

Адрес: Московская область, Чехов, ул. Земская, дом 10

Своя Квартира за 18709 руб/мес

От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%

Метро Прохорово и Пешой Доступности. Старт Продаж Новой Очередь. Звоните!

Площадь: 120 м²; Класс здания: с

Адрес: Московская область, Чехов, ул. Земская, дом 10

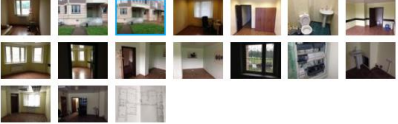
Открыть карту

14:28 29.09.2017



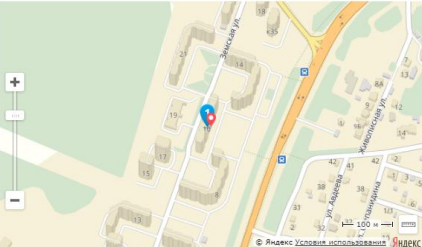
продажа коммер... 38 объявлений - Чехов.net - доска Коммерческая не... Коммерческая не... Коммерческая не... Офисные помещ... Помещение под... ПСН 136 м² Моск...
Надежный | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nevizhimost/pomeschenie_pod_ofis_magazin_sfery_uslug_990263733

★ Помещение под офис, магазин, сферы у... 120 000 Р в месяц Алексей 8 925 674-85-40 Написать сообщение



Площадь: 120 м², Класс здания: с

Адрес: Московская область, Чехов, ул Земская, дом 10 Скрыть карту



Сдам помещение под офис. Целиком, либо отдельные комнаты (от 12 до 25 квадратов). Есть общий коридор, каждая комната с отдельным замком, некоторые комнаты с отдельным входом с улицы и своим складом. Имеются 2 умывальника, 2 туалета, душ. Розетка 3 фазы, интернет, возможность организации АТС, отдельный счётчик под каждую комнату. Сейчас свободно большинство комнат, можно выбрать себе с нужной квадратурой и наличнем отдельного входа. Полностью готовый ремонт.

В S G+ f t e

Пожаловаться


Своя Квартира за 18709 руб/мес

От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%

Метро Прокашено в Пешей Доступности. Старый Проект Новой очереди. Экологично!


→

а101.ш/Кован-Москва/А101



От 2 460 000 руб. Выгода до 400 000 руб.

Nissan [САЙТ](#)



СВОЙ ДОМ В 2 КМ ОТ МКАД

НОВЫЕ ВЕШКИ

от 36 МЛН Р

5 МИНУТ ОТ МЕТРО

DRAFT

Корректирующий коэффициент на торг, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



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 Statirelt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,98	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,82	0,93	0,87
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,76	0,89	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергопотребностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,79	0,92	0,85
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	1,00	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	1,00	0,94

Корректирующий коэффициент на местоположение, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016 г., стр. 90, под редакцией Л.А.Лейфер

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

Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75



Корректирующий коэффициент на вид объекта недвижимости, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1095-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (и/е) 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 Статирелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных

Тип объекта	Отдельностоящее 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	0,92	1,02	0,97	0,89	0,99	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,90	0,98	0,94	0,87	0,95	0,91

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#) [Сроки действия подписки](#)

ДРАФТ

Корректирующий коэффициент на расположение относительно красной линии, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1099-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **StatFилет** на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,80	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,86	0,80
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,01	0,91
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,80	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,86	0,82
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,93

Назад

Вперед

Корректирующий коэффициент на этаж расположения помещения, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1094-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2017-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатИрелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,80	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,88	0,81
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,99	0,92
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,07	1,01
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,03	0,95
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	0,82
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
Б. При аренде объектов				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,81	0,75
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,88
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,88	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,96	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85

Меню

Результат



Корректирующий коэффициент на общую площадь, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: Лейфер Л. А «Справочник оценщика недвижимости», Том 2, 2016, стр. 133

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00



Копии информационно-аналитического материала используемые при определении корректировки на уровень отделки, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: http://www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx

www.sk-afina.ru/pages/rem_pom/remont_ofisov.aspx

О Компании Реконструкция зданий Ремонт помещений Кровельные работы Строительные заборы Цены

Стоимость ремонта офисных помещений.

Стоимость ремонта офиса зависит от многих факторов: от сложности ремонта, от типа и качества применяемых отделочных материалов, наличия или отсутствия необходимости в перепланировке помещений, замене окон и (или) дверей, необходимости проведения работ по обеспечению офиса инженерными системами, и т.д.

Чтобы определить **стоимость ремонта офиса точно**, необходимо произвести расчёт затрат на ремонт именно Ваших помещений, т.е. составить подробную **смету**, в которой будет отражён весь перечень работ, материалов и прочих затрат, необходимых для проведения ремонта конкретного офиса.

Тем не менее, классифицируя ремонт офиса по сложности как косметический, стандартный, капитальный, **ориентировочно** можно привести следующие рассуждения и цифры:

(Цена указана с учётом стоимости материалов)


Косметический ремонт офиса

- от 3 000 руб/м² [пример сметы на косметический ремонт офиса \(S=144м²\)](#)

Косметический ремонт офиса подразумевает под собой некий минимальный набор работ, имеющий целью "освежить" помещение. Косметический ремонт - это отделочные работы, которые по определению не затрагивают существующую планировку помещения инженерные коммуникации и не изменяют целевого назначения помещения.

В рамках косметического ремонта можно заменить напольное покрытие, включая небольшой ремонт основания, заменить обои на стенах или просто перекрасить их в другой цвет, покрасить существующий потолок, заменить или смонтировать подвесной потолок типа "Армстронг" или натяжной потолок, возможно, заменить двери, покрасить трубы и радиаторы отопления, подоконники и оконные рамы (если они деревянные) и т.д.

Косметический ремонт офиса может включать в себя замену или модернизацию системы освещения и электроснабжения офиса по понятным причинам, электропроводка в этом случае выполняется "открыто" - в кабель-каналах, добавляемые розетки и выключатели устанавливаются накладные.





Стандартный ремонт офиса
- от 4 500 руб/м2

Стандартный ремонт офиса мы понимаем как ремонт помещения, находящегося в любом состоянии, с целью использования его окончании ремонта в качестве офисного помещения.

Стандартный ремонт включает в себя не только отделочные работы, но и все работы по подготовке поверхностей под отделку: все демонтажные работы, устройство выравнивающей стяжки или наливного основания пола, штукатурка, выравнивание стен или обшивка их гипсокартоном, устройство подвесного потолка.

Сюда входит замена оконных рам на пластиковые, замена дверей, возможно замена приборов отопления. Устройство новой разводки освещения и электроснабжения с установкой отдельного распределительного щита.

В рамках стандартного ремонта возможно строительство перегородок из ГКЛ.

В стоимости стандартного ремонта офисного помещения мы подразумеваем так же и стандартную отделку офиса - т.е. общепринятую отделку помещения под офис без каких-либо изысков в виде многоуровневых потолков и тому подобных вещей, наличие которых принято называть "евроремонт".

Капитальный ремонт офиса
- от 6 500 руб/м2

Капитальный ремонт офиса по своему содержанию не далеко ушел от стандартного. Помимо всего, что перечислено для стандартного ремонта офиса, капитальный ремонт офиса включает в себя перепланировку помещений, снос существующих не несущих перегородок и устройство новых, возможно, устройство новых или дополнительных дверных и (или) оконных проёмов, закладка существующих проёмов.

Капитальный ремонт может включать в себя реконструкцию или полную замену инженерных систем: отопления, водоснабжения и канализации, электроснабжения, вентиляции и т.д.

Копии информационно-аналитического материала используемые при определении корректировки на уровень отделки, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--pp1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch>

The screenshot displays the website for '1000remontov.pf', which specializes in office renovations in Moscow. The main banner features a 3D cutaway illustration of a house with workers performing various tasks. Text on the banner includes '1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ', a phone number '8 (499) 70-333-96', and a mention of being a participant in the 'Moscow 24' telechannel. Navigation tabs include 'РЕМОНТЫ', 'ПРАЙС-ЛИСТ', 'ДОГОВОР', 'ДИЗАЙН', 'ПОРТФОЛИО', 'О КОМПАНИИ', and 'КОНТАКТЫ'. A sidebar on the left lists various renovation types under the heading 'Ремонт'. The main content area is titled 'Ремонт офисов в Москве под ключ' and lists three service levels: 'Косм.' starting at 2490p, 'Евро' starting at 5490p, and 'Евро Люкс' starting at 7490p. A list of benefits is provided at the bottom of the main content area. The website footer includes a 'Наши преимущества' section and a 'Задать вопрос! Мы онлайн' button. The browser's address bar shows the URL '1000remontov.pf/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch'.

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

Гарантия 1 год
Работаем без предоплаты
Более 10 лет опыта
Лицензия ISO

г. Москва Орловский переулок д.5
info@1000remontov.ru

РЕМОНТЫ ПРАЙС-ЛИСТ ДОГОВОР ДИЗАЙН ПОРТФОЛИО О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ

8 (499) 70-333-96
без выходных с 10:00 до 22:00

Участники телеканала 1 Москва 24

ЗАЯВКА НА РЕМОНТ КАЛЬКУЛЯТОР

Ремонт

- Стандартный ремонт
- Евроремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт в новостройках
- Ремонт таунхаусов
- Ремонт коттеджей
- Отделка домов
- Ремонт офисов

Вы тут Главная Ремонт Ремонт офисов

Ремонт офисов в Москве под ключ

Косм. от 2490p
Евро от 5490p
Евро Люкс от 7490p

Занимаясь всеми видами отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу **ремонт офисов в Москве**. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех самого бизнеса и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офисов под ключ и его задачи

Вне зависимости от того, какая задача стоит перед нами: косметический ремонт офисов или евроремонт офисов, цель данных мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- реализовать уникальный дизайн, способный подчеркнуть вид деятельности компании на ее состоятельность.

360° 3D панорамы
Бесплатный замерщик
Обратный звонок
Консультация дизайнера

Наши преимущества

Задать вопрос! Мы онлайн

Копии информационно-аналитического материала используемые при определении корректировки на уровень отделки, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <http://ada-remont.ru/evroremontofisov.html>

Звоните нам по телефону +7(499)755-75-40

Наша компания осуществляет ремонт в несколько этапов, по завершению последнего Вы останетесь довольны!

Стоимость евроремонта офисов под ключ в Москве от 7500 рублей

Если назрела необходимость провести ремонт офисов, евроремонт будет хорошим выбором. Однако если решили делать евроремонт, то для достижения наилучших результатов необходимо учитывать множество факторов. Евроремонт, отделка офисов и общая стилистика дизайна – это те важнейшие компоненты, от которых зависит корпоративный стиль компании. Каждый элемент в планировке офиса играет немаловажную роль, поэтому, проводя ремонт необходимо учитывать абсолютно все, даже совершенно незначительные на первый взгляд, детали.

Перед тем, как начать, необходимо определить тип ремонта, от которого зависит

Евроремонт офисов
от 7500 руб. за 1 м²

Капитальный ремонт офисов
от 4500 руб. за 1 м²

Косметический ремонт офисов
от 2000 руб. за 1 м²

+7 (495) 968-04-98

Поиск...

- Главная
- Евроремонт квартир
- Капитальный ремонт квартир
- Косметический ремонт квартир
- Отделка квартир
- Евроремонт офисов**
- Капитальный ремонт офиса
- Косметический ремонт офиса
- Отделка офиса
- Евроремонт коттеджа
- Капитальный ремонт коттеджа

RU 12:19



Копии информационно-аналитического материала используемые при определении корректировки на уровень отделки, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: http://www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html

www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html

О компании | Энциклопедия | Ответы | Контакты

поиск

с 9:00 до 20:00 пн-пт
(495) 649-80-59
Перезвоните мне

ВИРА-АРТСТРОЙ

Интерьеры квартир | Интерьеры офисов | Интерьеры коттеджей | Дизайн-проект бесплатно! | Отзывы клиентов

Дизайн интерьера | **Ремонт и отделка** | Перепланировка | Инженерные проекты | Умный дом

[Главная страница](#) / [Ремонт офисов](#) / [Цены на ремонт офиса](#)

Цены на ремонт офиса

Цена ремонта офиса в Москве.

Ремонты офисов можно разделить на несколько условных категорий:

Косметический ремонт офиса (без стоимости материалов) 3500 руб/м2

- ▶ Малярные работы без подготовительных работ.
- ▶ Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
- ▶ Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой проводки.


Все фотографии

Напишите нам, мы онлайн!

www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html

Полный ремонт офиса (без стоимости материалов) 5000 руб/м²

- Малярные работы с подготовительным циклом.
- Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей и т.д.
- Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы



Все фотографии
Описание
Виртуальный 3D-тур
Дизайн-проект
Комментарии

Дизайн и ремонт салона красоты

Ремонт салона красоты, сочетание классики и лепнины, предложенные дизайнером, с плавными линиями и натяжными потолками, которые нравились заказчикам.

Напишите нам, мы онлайн!

RU 12:23

DRAFT

Конструктор карт — Т X Ремонт офиса Москва X Ремонт офисов в Мос... X Евроремонт офисов п... X Цены на ремонт офис... X "Интерстрой" - ремо... X Пользователь 1 X

www.ereмонт.ru/remont_office/price_repair_office.html

потолками, которые нравились заказчи...

Капитальный ремонт офиса (без стоимости материалов) 7000руб/м²

- ▶ Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы
- ▶ Перепланировка помещений, вентиляция, кондиционирование.
- ▶ Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации и т.д.

Все фотографии

Описание

Виртуальный 3D-тур

Комментарии

Коммерческий банк - дизайн интерьера и ремонт

Коммерческий банк на Кутузовском проспекте, три этаж

Напишите нам, мы онлайн!

RU 12:24

DRAFT



Копии информационно-аналитического материала используемые при определении корректировки на уровень отделки, используемый при определении рыночной стоимости и величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках сравнительного и доходного подходов

Источник информации: <http://www.otremontiruem.ru/>

Почему выбирают нас:

- Надежность – нам 20 лет.
- Работаем без предоплаты.
- Называем цену сразу и не меняем ее в процессе.
- Сроки сокращены настолько, насколько позволяют существующие технологии.
- Наша бригада состоит только из квалифицированных специалистов.
- На 2016 год нами сдано более 1 000 объектов.
- Выполняем работы по вентиляции, кондиционированию, слабым токам.

ПРИМЕРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РЕМОНТА ОФИСА

	Офис			Площадь, М ²	Санузлы
	Эконом	Оптimum	VIP	1	0
Отделочные работы	3000	5000	7000		
Материалы	2000	2000	2000		
Сантехнические работы	0	0	0		
Материалы	0	0	0		
Электромонтаж	450	750	1050		
Материалы	400	400	400		
Слаботочные работы	200	250	350		
Общая сумма(работа + материал)	6050	8400	10800		

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ КОМПАНИИ «ИНТЕР СТРОЙ» ПРОВЕДЕНИЕ ТЕНДЕРА

Наша фирма готова бесплатно выполнить сметный расчет на проведение

Корректирующий коэффициент арендопригодной площади, используемый при определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1097-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOIMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

[← Назад](#)

[Вперед →](#)





Корректирующий коэффициент эффективности арендопригодных площадей (недозагрузки), используемый при определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1090-effektivnost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2017-goda>

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Statirelt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,81	0,92	0,86
3	Складские помещения и здания	0,79	0,94	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,92	0,83

[← Назад](#)

[Вперед →](#)





Уровень операционных расходов, используемый при определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1088-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2017-goda>

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statirelt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговых помещений и зданий	0,19	0,30	0,24
2	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,17	0,30	0,23
3	Складских помещений и зданий	0,13	0,20	0,16
4	Производственных помещений и зданий	0,17	0,26	0,21

[← Назад](#)

[Вперед →](#)



Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости, используемый при определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 607,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. Чехов, ул. Лопасненская, д. 5, в рамках доходного подхода

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1087-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

Ставка дисконта, используемая при определении ликвидационной стоимости оцениваемых объектов

Источник информации: <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1708r.pdf>

130

СТАТИСТИЧЕСКИЙ
БОУЛЕТЕНЬ
БАНКА РОССИИ

№ 8
(201)

4. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 4.3.5

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства																
	Всего																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
2016 год																	
январь	12,08	14,27	14,21	14,71	13,37	13,37	14,00	13,13	13,67	16,76	16,67	16,63	16,27	16,46	15,93	15,30	15,73
февраль	12,06	13,69	15,22	14,78	13,41	13,41	13,44	13,09	13,32	15,72	16,64	16,50	16,24	16,35	15,85	15,58	15,78
март	11,96	14,06	14,27	14,55	13,24	13,24	13,69	13,98	13,78	15,63	16,21	16,59	15,98	16,14	15,66	14,90	15,44
апрель	11,86	13,83	14,87	14,06	13,00	13,00	13,83	13,77	13,88	16,64	16,30	16,48	16,30	16,36	15,97	15,03	15,67
май	11,77	13,64	14,68	14,37	13,06	13,06	13,81	14,33	13,97	16,30	16,36	16,49	16,17	16,31	15,76	15,49	15,66
июнь	11,41	13,69	14,44	13,95	12,71	12,71	13,68	13,65	13,67	15,95	16,29	16,00	15,88	15,99	16,06	14,76	15,56
июль	11,04	13,41	13,82	13,43	12,44	12,44	13,27	12,59	12,97	16,01	15,90	15,70	15,42	15,62	15,85	14,81	15,47
август	10,89	13,56	13,95	13,31	12,19	12,19	13,01	12,94	12,98	15,85	15,63	15,83	15,21	15,51	15,34	14,09	14,93
сентябрь	10,71	13,08	13,69	13,27	12,07	12,07	12,77	12,73	12,76	15,81	15,51	15,36	14,69	15,13	14,74	13,57	14,30
октябрь	10,65	12,81	13,69	13,09	12,07	12,07	11,66	12,44	11,90	15,75	15,18	15,01	14,67	14,95	14,48	12,61	13,75
ноябрь	10,55	12,85	13,61	12,63	11,72	11,72	11,73	11,91	11,82	15,33	15,22	15,11	14,48	14,89	14,01	13,29	13,72
декабрь	11,28	12,29	13,35	12,30	11,83	11,83	11,40	12,11	11,70	15,52	14,39	14,80	14,34	14,53	13,43	12,62	13,03
2017 год																	
январь	10,49	12,18	12,48	12,57	11,61	11,61	11,86	12,99	12,46	13,99	14,55	14,79	14,19	14,43	13,96	13,28	13,62
февраль	10,58	11,87	13,25	12,01	11,48	11,48	11,73	11,60	11,67	13,49	13,26	14,58	13,59	13,73	13,44	13,12	13,31
март	10,41	12,23	12,80	11,92	11,41	11,41	11,27	11,78	11,45	13,95	14,08	14,29	13,47	13,84	13,18	12,38	12,85
апрель	10,11	11,73	12,58	11,72	11,02	11,02	11,01	11,94	11,31	13,59	13,75	13,56	13,52	13,59	13,37	12,53	13,07
май	9,79	11,24	12,09	11,40	10,72	10,72	11,25	10,65	10,99	13,32	13,69	13,68	13,38	13,62	13,25	12,00	12,77
июнь	9,62	11,23	12,34	11,38	10,68	10,68	10,38	10,33	10,36	12,42	13,48	13,89	13,27	13,39	13,14	11,54	12,39

Срок ликвидности, используемый при определении ликвидационной стоимости оцениваемых объектов

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/125-korrektirovki-kvartir/1128-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2017-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2017 года

Вход для пользователей
Здравствуйте, Наталия
Выйти

Категория: [Корректировки квартир](#)

Типичные для рынка сроки рыночной экспозиции, сроки продажи, сроки ликвидности квартир.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 200 предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и удельной цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и удельной цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	6	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	3	9	6
2	Квартиры первичного рынка	1	5	3

← Назад Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

© 2013 – 2017 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

Наверх

