

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 16).



Рисунок 16. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

10.4. Затратный подход

Затратный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО № 1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратный подход для оценки рыночной величины арендной платы представляет собой сумму затрат, которые несет арендодатель, сдавая в аренду имущество, и прибыли арендодателя.

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка). Норма прибыли арендодателя различна и является коммерческой тайной. Кроме того, она может

изменяться под действием спроса и предложения на рынке. В связи с этим, затратный подход в настоящем отчете не применялся.

10.5. Сравнительный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по сдаче в аренду объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, сданных в аренду или сдаваемых в аренду на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Москвы достаточно развит, поэтому оценщик использовал сравнительный подход (метод сравнения предложений по аренде) для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

10.6. Доходный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Величина арендной ставки в рамках доходного подхода определяется на основании базовой предпосылки доходного подхода, определяемой следующей формулой:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Преобразовав эту формулу, получим выражение для определения величины арендной ставки методом обратной капитализации:

$$Д = PC \times СК,$$

где:

Д – ставка аренды объекта оценки (без учета операционных расходов).

Таким образом, порядок оценки рыночной величины арендной платы доходным подходом предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение рыночной стоимости прав собственности на объект недвижимости по состоянию на дату оценки.
2. Определение на основе рыночных данных коэффициента капитализации дохода от объекта оценки.
3. Определение рыночной величины арендной платы за объект нежилого фонда путем капитализации рыночной стоимости объекта оценки с последующим расчетом потенциального дохода.

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Метод обратной капитализации является косвенным и используется в том случае, если рынок аренды недвижимого имущества не развит, поэтому доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), 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 применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице:

Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/223464302/	https://www.cian.ru/rent/commercial/219822839/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221627328/	https://www.cian.ru/rent/commercial/225493164/
Контакт	7 916 660-36-16	7 985 780-36-40	7 916 001-94-25	7 916 330-26-04
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 10к3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Архитектора Щусева, 2к3	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский проезд, 11к2	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский проезд, 11к1
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Ближайшая станция метро	Коломенская	ЗИЛ	Нагатинская	Нагатинская
Удаленность от метро	18 минут пешком	13 минут пешком	15 минут пешком	13 минут пешком
	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж, 2этаж
Диапазон значений	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	1 этаж, 2этаж
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Есть витринные окна
Общая площадь	434	404	350	646
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная

Наличие санузла	Нет	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Цена предложения, с учетом НДС	13 200	13 800	12 000	20 400
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	0	0	0
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	0	0
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	13 200	13 800	12 000	20 400

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с

объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.4. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

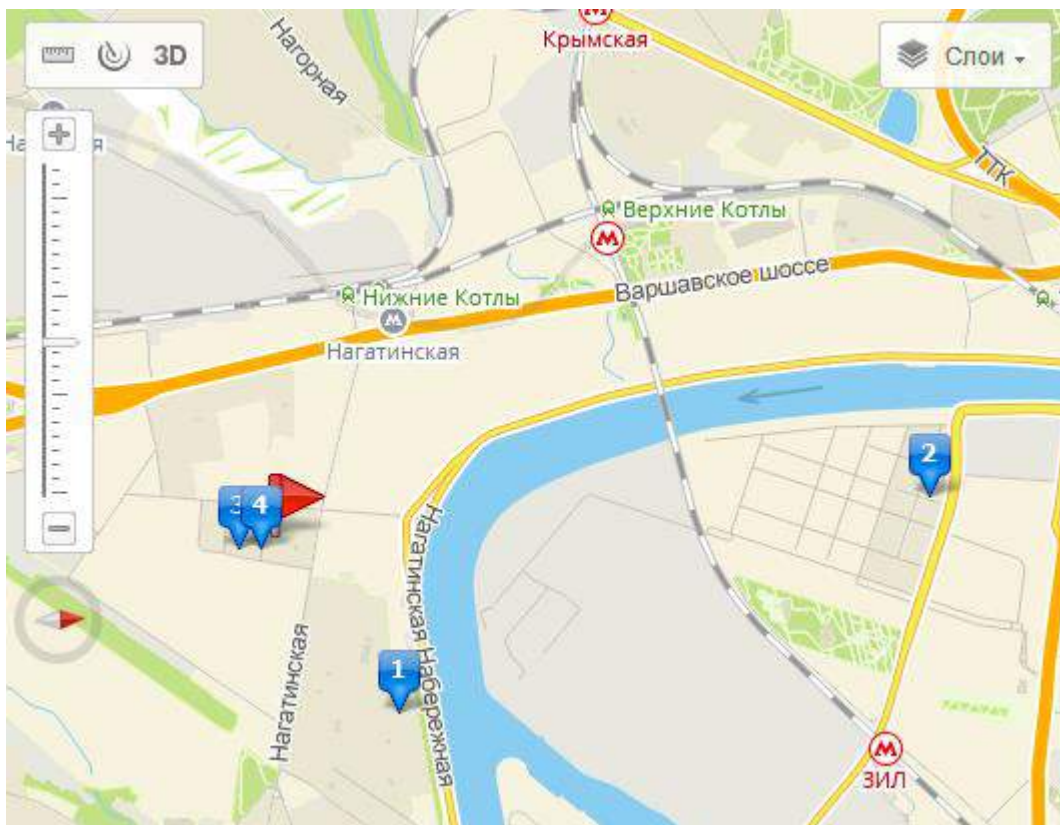


Рисунок 17. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между ЧТК и МКАД, в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость, в удалении от объекта оценки не более 3 км. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на тип доступа (расположение на закрытой территории/свободный доступ)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м, в т.ч.		506,7	434,0	404,0	350,0	646,0
в т.ч.						
подвал	0,71	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
цоколь	0,75	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	506,7	434,0	404,0		300,0

2-й и выше	0,78	0,0	0,0	0,0	350,0	346,0
Доля подвала		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		1,00	1,00	1,00	0,00	0,46
Доля 2-го этажа		0,00	0,00	0,00	1,00	0,54
Удельный показатель		1,00	1,00	1,00	0,78	0,88
Корректирующий коэффициент			0,00	0,00	0,28	0,14

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

рассчитывается уровень доверия по каждому из признаков как доля суммарного отклонения по формуле:

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

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

Π_i – отклонение i -го аналога;

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

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

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

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов²⁴. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

²⁴ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		13 200	13 800	12 000	20 400
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 200	13 800	12 000	20 400
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 200	13 800	12 000	20 400
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 200	13 800	12 000	20 400
Дата сделки (предложения)	-	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 200	13 800	12 000	20 400
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		12 184	12 737	11 076	18 829
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 184	12 737	11 076	18 829
Административный округ, ценовая зона	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 184	12 737	11 076	18 829
Удаленность от метро	1100 м, 13 минуты пешком	18 минут пешком	13 минут пешком	15 минуты пешком	13 минут пешком

Диапазон значений	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		7,0%	0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная цена		13 037	12 737	11 076	17 699
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		13 037	12 737	11 076	17 699
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартальн о/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		0,0%	18,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		13 037	15 030	11 076	17 699
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		13 037	15 030	11 076	17 699
Диапазон значений	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	1 этаж, 2этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	28%	14%
Скорректированная цена		13 037	15 030	14 177	20 177
Наличие витринных окон	Есть витринные окна	Нет витринных окон	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Есть витринные окна
Корректировка на наличие витринных окон		18%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		15 384	15 030	14 177	20 177
Площадь	506,7	434,0	404,0	350,0	646,0
Корректировка на площадь		-20%	-20%	-20%	-14%
Скорректированная цена		12 307	12 024	11 342	17 352
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена		12 307	12 024	11 342	15 443
Наличие санузла	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		5%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 922	12 024	11 342	15 443
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 922	12 024	11 342	15 443
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка на состояние отделки		0	0	0	0

Скорректированная цена		12 922	12 024	11 342	15 443
Коэффициент вариации	13,9%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		0%	8%	14%	16%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		2%	13%	5%	24%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		100%	79%	63%	58%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		95%	70%	89%	45%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		98%	75%	76%	52%
Весовой коэффициент		33%	25%	25%	17%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	12 736				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	12 647				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	10 539,17				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	6 408 234,90				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	5 340 197,44				

12. Выводы и анализ результатов оценки

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

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

№ п п	Наименование объекта	Площадь , кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость , руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость , руб. без НДС (20%)	вес	Стоимост ь, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	506,7	не применялся	0,00	10 539,17	1,00	не применялся	0,00	10 539,17

Таблица 40. Результаты оценки с учетом округления

№ п п	Адрес	Площадь, кв.м.	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, без НДС *	Годовая арендная ставка, руб/кв.м, с НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. без НДС*	Годовая рыночная арендная плата, руб. с НДС(20%)*
1	г.Москва, пр.1-й Нагатинский, д.11, корп.1	506,7	10 539,17	12 647,00	5 340 197,44	6 408 234,90

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

Оценщик

Петрова А.И.

13. Приложения

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

13.1. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/223464302/>

← → ↺ 📍 <https://www.cian.ru/rent/commercial/223464302/>


25 дек, 10:59 59 просмотров 1 из 12 фото

Свободное назначение, 434 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская наб., 10к3, На карте

🚶 Нагатинская - 20 мин. пешком 🚶 Нагатинская - 21 мин. пешком 🚶 Технопарк - 33 мин. пешком

📷 14 фото



434 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади

Назначение: магазин, клиника, фото студия, шоурум, коммерция, кафе/ресторан, аптека, салон красоты, бытовые услуги, ателье одежды, медицинский центр, парикмахерская, продукты, спортзал, фотостудия, стоматология, офис, кантор, косметология, маникюр

В помещение есть два входа: один со стороны двора, второй с набережной. Помещение без ремонта. Готов заключить долгосрочный договор и представить копии по аренде на время ремонта.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 660-36-16
Позвоните, скажите, что вас интересует объявление № 131624

Условия сделки

Цена	477 400 руб/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	13 200 руб/кв.м/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено: 79 412 руб.	Максимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	+	Арендная задаток	Да
		Срок аренды парковки	+
		Комиссия от клиента	+

📞 Связь в офисе 📞 Позвонить

477 400 Р +

13 200 руб/кв.м/год

📄 Скачать 33 коммерческих документа

Включены НДС, без комиссии

ПРЕД
Павел Шаров
Без 4 объектов

+7 916 660-36-16

📄 НДС, обеспечительный платеж, задаток

Помещение, здание, участок, территория и оборудование для ЦОД. И многое другое по запросу

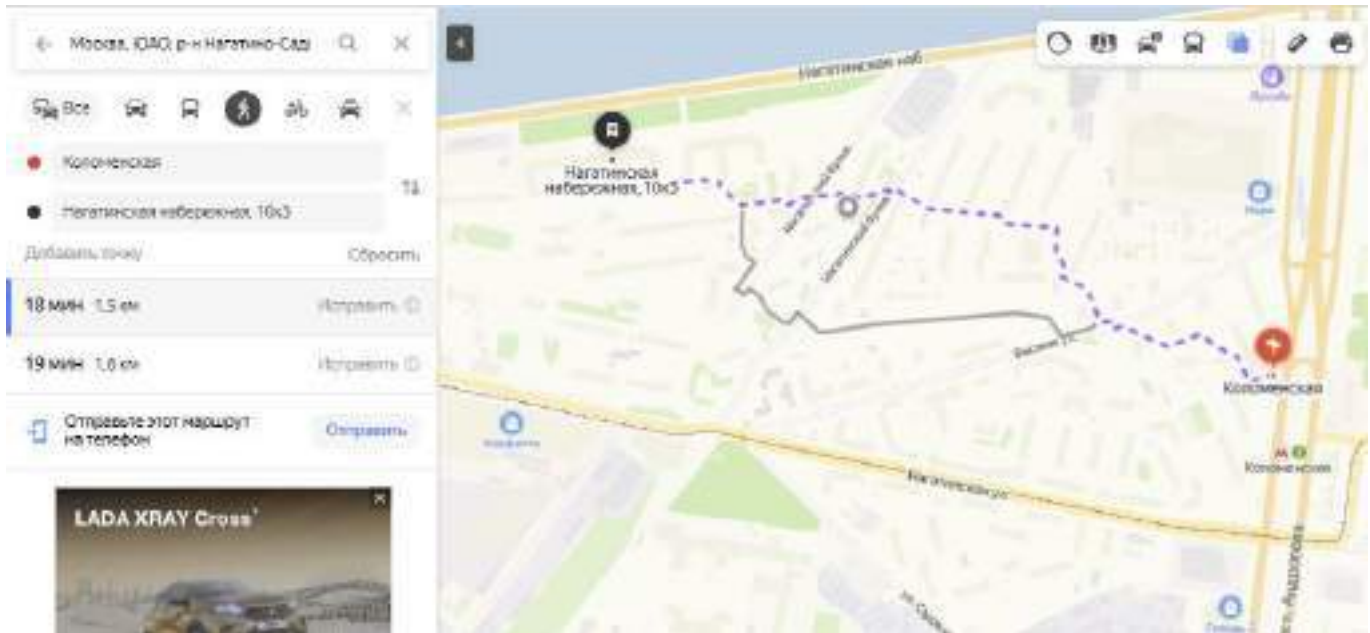
Написать сообщение

ЖК «Сити Раин»
Продажа коммерческих помещений, парковка, возможность аренды склада
+7 (495) 104-04-71

Бизнес-центр ОМ Тонки
Выдающие инвестиции в коммерческую недвижимость, на этапе строительства. Срок сдачи 5 лет, доходность
+7 (495) 021-02-64

Технопарк Ресурс
Продажа офисного здания от 100 кв.м, 93 000 руб/кв.м/год, инфраструктура, парковка
+7 (495) 130-04-11

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 434 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Нет, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Без отделки, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 13200 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

**Аналог 2.**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/219822839/>

свободно, 11:30 204 просмотра, 1 из 12 фото

Свободное назначение, 404 м²

в ЖК «ЗИЛАРТ»

Москва, ЮАО район Даниловский, ул. Архитектора Шусова, 2к2. На карте

▲ Верхний этаж - 7 мин. на транспорте ▲ ЗМД - 14 мин. пешком ▲ Тульская - 17 мин. пешком

Выбранное: Показать все

14 фото

404 м² Площадь 1 из 12 Этаж Свободно Помещение

404 м² Площадь 1 из 12 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади

Назначение: свободное назначение, другое, пекарня, вытечка, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, автомойка, фитнес, цветы, фотостудия, спортзал, медицинский центр, ресторан, аптека, продукты, общепит, магазин, офис

Стекла 50% от безосев на первые полтора. Просмотр согласовывается заранее. Сдается в аренду ПСН 404 кв.м в доме бизнес-класса ЖК Зиларт. Высота потолков в помещении 5 метров. Большие витринные окна, по всему помещению. Помещение без отделки. Канкулы на ремонт. Выдана полная приточно-вытяжная вентиляция. Электричество - щит 1 - 101 кВт, щит 2 - 17 кВт и щит 3 - 13 кВт. Напряжение 380/220В. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. В помещении два входа. Помещение находится в Жилом арт-конгломерате бизнес-класса «ЗИЛАРТ» - КОМПЛЕКС У КОТОРОГО НЕТ АНАЛОГОВ В РОССИИ! ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ, всего в 5 км ОТ КРЕМЛЯ на берегу Москвы-реки. В пешей доступности три станции метро (Автозаводская, Тульская, Текосларь) и 5 минут до МЦК ЗИЛ.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 780-36-40

Помогите, сказать, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И получите статус платного клиента

Условия сделки

Параметр	Значение	Тип аренды	Примечание
Цена	464 600 руб./мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Степень	15 800 руб./м²/год	Срок аренды	Длительный
настил	УСН	Некоммерческий срок аренды	-
Обустроительный пакет	940 000 руб.	Арендатор на канкулы	Да
Канкулы/настил	-	Стоимость на канкулы	-
Эксплуатационные расходы	-	Коммерция от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать все

464 600 Р

15 800 руб./м²/год

ИЖС

CAPITAL METERS Коммерческий отдел

Отдел аренды
Нет отнимать
Опыт работы с с 2010 года/год
Еще 244 объекта

+7 985 780-36-40

ОБС доставлено на БИЗНЕС, аренда

Помогите, сказать, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И получите статус платного клиента

Наш сайт: www.capitalmeters.ru

Текосларь Ретель

Последняя аренда здания в Москве, 95 000 руб./м². Инфраструктура, паркинг, +7 (495) 153-04-21

АКУЛА

Коммерческая недвижимость в России

akula.com

Сайт объявлений о продаже и аренда коммерческой недвижимости по всей стране.

Вторичка и новостройки Офисы Склады

Текосларь Ретель

Последняя аренда здания в Москве, 95 000 руб./м². Инфраструктура, паркинг, +7 (495) 153-04-21

АКУЛА

Коммерческая недвижимость в России

akula.com

Сайт объявлений о продаже и аренда коммерческой недвижимости по всей стране.

Вторичка и новостройки Офисы Склады

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных

окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 404 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Без отделки, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 13800 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 3.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221627328/>


сian.ru/rent/commercial/221627328/

вчера, 17:16 773 просмотров 0 лайков

Свободное назначение, 350 м²

в ЖК «Саян Форт», Корпус №204-205, сдан
Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, 1-й Нагатинский проезд, 11н2, 2-й этаж
М. Нагатинская - 5 мин. пешком М. Коломенская - 18 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пометить



0 фото

350 м² Площадь 2 из 33 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади

Многоквартирный монолитный ЖК Саян Форт из трех корпусов

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления
+7 916 001-94-25
Пожалуйста, помните, что наш сайт объявлений не ЦИАН

Условия сделки

Условия сделки	350 000 в/год	Тип здания	Прямая аренда
Срок	12 000 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Надежность	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Оборудованный объект	-	Арендные санкции	Да
Вспомогательные помещения	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

Отзыв о сайте 1 месяц

350 000 Р+
12 000 руб за м² в год

ID 45682266
+7 916 001-94-25

СМС уведомления по Email, WhatsApp

Пожалуйста, помните, что наш сайт объявлений не ЦИАН

Написать сообщение

АКУЛА
Коммерческая недвижимость в России
aida.com

Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране

Торговля и сервис - Услуги - Склады

АКУЛА
Коммерческая недвижимость в России
aida.com

Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране

Торговля и сервис - Услуги - Склады

АКУЛА
Коммерческая недвижимость в России
aida.com

Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране

Торговля и сервис - Услуги - Склады

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 2 этаж, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 350 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Без отделки, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 12000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



от 300 до 646 м²
Площадь

1 из 33
Этаж

Свободно
Помещение

УСН, 043 КОМ/КОМ

ID 20364208

+7 916 330-26-04

Е УСН дополнительное Элект. отопление

Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН! И отправьте отзыв продавцу

[Написать сообщение](#)

Доступные площади

Назначение: офис, торговая площадь, склад, пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, спортзал, зал, кальянная, хостел, гостиница, медицинский центр, общепит, ресторан, фотостудия, стоматология, антикафе, бильярдная, букмекерская контора, детский центр, клиентский офис, клиника, косметология, фастфуд, учебный центр, торговое, студия танцев, мини-отель

Сдается в аренду ПОМЕЩЕНИЕ 646 м2, имеющее 300м2 на первом этаже и 346 на втором этаже. Сдача возможна целиком и частями.

СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. ДОГОВОР ДОЛГОСРОК либо 11 месяцев КАНДИДУЛЫ!

Новостройка. Первая линия. Огромный жилой массив (ЖК Скай Форт, 2118 квартир), 15 минут пешком от метро Нагатинская. Очень большой трафик, как пешеходный, так и автомобильный, 90% коммерческих площадей всего Жилого Комплекса заняты арендаторами. В помещениях имеются современные противопожарные установки, высококлассные вытяжки, залыная планировка, место, обозреваемое со всех сторон. Идеально подойдет под Кафе/Ресторан, Кальянную, Фитнес, Банк, также возможно под Магазин, Салон Красоты, Кондитерскую, Медцентр, Фотостудию и т.д. Напротив помещений есть парковка, любые рекламные возможности, панорамное остекление! Напротив расположен бизнес-центр Ныстон Плаза, класса А, что также значительно увеличивает пассажиропоток в данной локации. В ближайшие 1,5 года, рядом напротив помещения, будут построены еще 2 бизнес-центра класса А и 2 миллионных комфорта класса. Великолепное место для бизнеса, как сейчас, так и на перспективу! Аренда помещения составляет 1 800 руб. за кв.м. в месяц.

Укажите больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 330-26-04

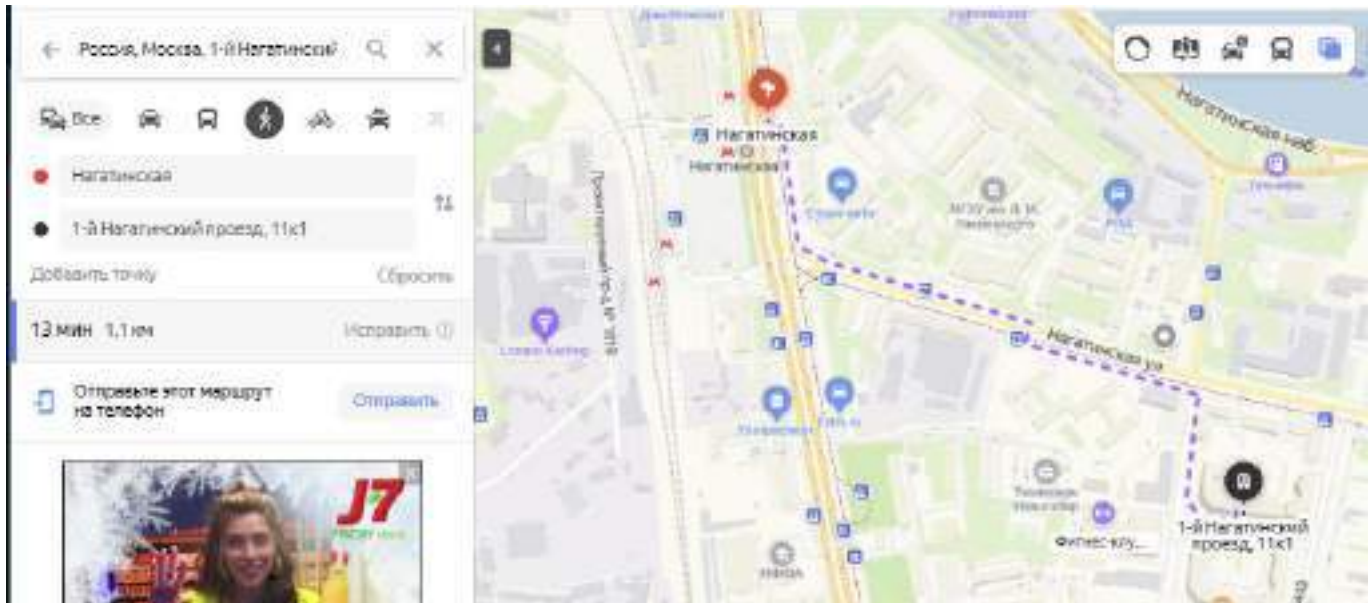
Понравилось, спасибо, что нашли это объявление на ЦИАН!

Условия сделки

Цена	от 510 000 до 1 098 200 руб/мес.	Тип аренды	Субаренда
Срок	20-400 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Наличие	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	+	Арендный аванс	Да
Коммунальные платежи	+	Стоимость парковки	+
Эксплуатационные расходы	+	Консульт. от клиента	+
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить детали](#) [Позвонить](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, 2 этаж, Наличие витринных окон - Есть витринные окна, Общая площадь - 646 кв. м., Наличие (тип) парковки - Организованная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Без отделки, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 20400 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены; 1 этаж-300 кв. м, 2 этаж-346 кв. м.



13.2. Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки



[Строительство](#)
[Ремонт квартир](#)
[Ремонт офиса](#)
[Рассчитать стоимость](#)
[Заказать звонок](#)

[Дизайн помещений](#)
[Ремонт офиса](#)
[Ремонт магазина](#)
[Портфолио](#)
[Отзывы](#)
[Стоимость](#)

8 (495) 151-22-51

Контактная информация

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

«Практик» выполняет ремонт офиса европейского уровня качества по цене от 2 400 руб./кв.м. При заказе ремонта офиса в «Практик» дизайн проект В ПОДАРОК!*

Косметический ремонт	от 2 400 руб./кв.м. за работу и 1 500 руб./кв.м. за строительные материалы
Стандартный ремонт	от 4 600 руб./кв.м. за работу и 4 600 руб./кв.м. за строительные материалы
Капитальный ремонт	от 7 700 руб./кв.м. за работу и 5 200 руб./кв.м. за строительные материалы

*стоимость разработки проекта вычитается из стоимости работ по смете, но не более 10%

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ!

Для начала ремонтных работ в вашем офисе необходимо оплатить только строительные материалы, оплата работы будет проведена по факту ее выполнения в конце отчетного периода.

Специалисты «Практик» профессионально выполняют ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем активе работа с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Дестени Каро
- Росбизнес
- Аванти
- ОАО "Агониаргопром"

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



Капитальный ремонт класса «А» офисного помещения организации «ВТБ Управление проектами». Общая отремонтированная площадь помещений – 1004 кв.м.

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

Участники телешоу **1000** **РЕМОНТОВ** **Москва**

г. Москва, ул. Твардовского, д.40
tsh@1000remontov.ru

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

Пн-сб с 10:00 до 22:00
8 (499) 703-33-96
8 (929) 994-23-58
[Заказать звонок](#)

Ремонты · Дизайн · Прайс-лист · Договор · Портфолио · О компании · Контакты

✓ Гарантия 24 месяца
✓ Работаем без предоплаты
✓ Более 10 лет опыта
✓ Лицензия ISO
✓ 3-й уровень контроля
✓ Соблюдение сроков

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

- Стандартный ремонт
- Евроремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт в новостройках
- Ремонт техникумов
- Ремонт коттеджей
- Отделка домов
- Ремонт офисов

Наши преимущества

- Экономим время

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

Занимаясь всеми видами отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем наш услуги **ремонт офисов** в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашего бизнеса и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса — это сложная и не простая задача. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами: косметический ремонт офиса или перепланировка офисов, цель наших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений;
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей;
- реализовать эргономичный дизайн: способный подчеркнуть код деятельности компании и ускорить ее рост.

Привлекательный и эргономичный дизайн, комфортность обстановки — это важные составляющие на пути к успеху и развитию вашей компании.

Косм. от 2490 р
Евро от 5490 р
Евро Локс от 7490 р

Бесплатная консультация
Обратный звонок
Консультация дизайнера

[Задать вопрос! Мы Online!](#)

[www.remont-kyuch.ru](#) Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

Каталог стройматериалов

Наши преимущества

Выполняемая отделка

Производимые работы

Цены на ремонт

• квартир

• ванной под ключ

• офисов

Как формируется стоимость

Примеры наших работ

Смета

Техническое задание

Фотогалерея ванных комнат

Фотогалерея

Дизайн

Дополнительные услуги

Статьи

Технологии отделочных работ

Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных помещений в Москве недорого, по низкой стоимости

На приобретение строительных материалов предоставляется беспроцентная рассрочка на сумму до 300 000 руб на срок 12-24 месяца. 0-0-12/24! 0%!

Средние цены на ремонт офисов без учета материалов за 1 квадратный метр площади по полу. В стоимость включены все строительные издержки: выполнение отделочных работ, уборка и вынос мусора, подъем строительных материалов, транспортные расходы.

Косметический ремонт офисов, цена от 1000 - 2500 руб/м2

Чаще всего это обновление интерьера. В него входит: оклейка обоями, окраска стен, покраска радиаторов, потолков, окон, настилка ковролина, линолеума, частичная замена розеток и выключателей, другие небольшие по объему работы. Такой ремонт обычно производят арендаторы помещений. Проходит в максимально короткие сроки.

Экономный ремонт офисов, цена от 2500 - 5000 руб/м2

Это бюджетное обновление, когда необходимо в короткие сроки, с небольшими затратами получить чистое и аккуратное помещение. В данный вид могут входить:

1. Устройство стяжки по полам до 50 мм;
2. Замена и незначительное добавление розеток, выключателей;
3. Частичная замена сантехнических узлов;
4. Выравнивание стен под обои или под облицовку плиткой, не полностью, а только в местах, где это необходимо;
5. Частичное выравнивание потолков под окраску;
6. Простая укладка керамической плитки;
7. Устройство подвесного потолка (реечного или Armstrong);
8. Окраска потолков;
9. Отделка стен – обоями, ПВХ панелями либо простая окраска;
10. Укладка линолеума, ковролина;
11. Установка простых дверей;

[www.remont-kyuch.ru](#) Ремонт офисов, цены от ИллеонСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

Реквизиты

Обратная связь

Политика конфиденциальности

Рассрочка от Почта Банка

Адрес

г. Москва ул. Дубининская, д.63
стр. 8 офис 1
(м.Повеленская, м.Тулская)
[Показать на карте](#)

Тел./факс: (495) 739-12-66
(495) 660-58-70
E-mail: info@remont-kyuch.ru

Часы работы:
Пн-Пт с 10-00 до 20-00
Сб-Вс выходной

Капитальный ремонт офисов, цена от 5000-8000 руб/м2

Это качественная капитальная отделка без изысков, который чаще всего выполняют собственники помещений. Его обычно производят на десятки лет и проходит он с применением большого спектра строительных материалов и работ. В такую отделку обычно входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение стен, перегородок из кирпича, пеноблоков, газосиликатных блоков, ГКЛ;
3. Устройство стяжки по полам;
4. Электромонтажные работы по электропроекту под "ключ";
5. Сантехнические работы под "ключ";
6. Утепление стен, балконов;
7. Устройство подвесных потолков из ГКЛ с несложной геометрической формой;
8. Монтаж декоративных элементов - ниши, перегородки, арки из ГКЛ;
9. Выравнивание под обои и облицовку плиткой;
10. Выравнивание потолков;
11. Укладка керамической плитки на стены, полы;
12. Финишная окраска потолков;
13. Финишная обработка стен – оклейка простых обоев или под окраску, окраска стен;
14. Укладка паркетной доски, ламината, линолеума, ковролина;
15. Монтаж дверей;
16. Установка электротехнических приборов, оборудования;
17. Монтаж теплых полов;

КРЕДИТ

На ремонт помещений

ОТ 13,4%

- 114 -

СРОК КРЕДИТА до 7 лет
СУММА до 5 000 000 руб.



КУПИТЬ
В РАССРОЧКУ

Элитный ремонт офисов по дизайн-проекту, цена от 8000 руб/м2

Это высококачественное изменение внешнего вида офиса, которое позволяет сделать рабочее пространство организации эксклюзивным, подчеркнуть тем самым лицо фирмы. Оно выполняется по индивидуальному проекту, в котором представлены: схемы электрооборудования, водоснабжения, вентиляции, кондиционирования, описания материалов, дизайн помещений. Специалисты самой высшей квалификации выполняют сложные архитектурные и инженерные задачи. Поэтому цены на такой вид отделки являются самыми высокими. Чаще всего в неё входят:

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, газобетонных блоков, ГКЛ);
3. Устройство выравнивающей стяжки;
4. Электромонтажные и сантехнические работы под ключ;
5. Утепление помещения;
6. Монтаж подвесных потолков из ГКЛ сложной геометрической формы с подсветкой;
7. Устройство декоративных элементов из ГКЛ (ниши, перегородки, арки);
8. Выравнивание стен под обои, облицовку плиткой или под окраску;
9. Выравнивание потолков под окраску или декоративное покрытие;
10. Укладка керамической плитки или мрамора, керамической или стеклянной мозаики;
11. Финишная отделка стен и потолков - окраска простая или структурная, декоративная штукатурка;
12. Оклеивание обоями от простых до эксклюзивных;
13. Укладка штучного паркета, массивной доски, ламината, паркетной доски, пробки, или художественного штучного паркета;
14. Монтаж дверных блоков;
15. Установка электротехнических приборов и оборудования;
16. Монтаж теплых полов;



Более подробно узнать стоимость можно в разделе [прайс-лист](#), просто поставив свои значения в графу количество, а таблица автоматически посчитает приблизительную стоимость или воспользоваться [калькулятором ремонта](#). Обращаем Ваше внимание, что стоимость будет приблизительной. Более точно смету может рассчитать только специалист.

Стоимость за квадратный метр в нежилых помещениях обычно бывают меньше стоимости отделки квартиры, потому что производится меньшее количество «мокрых» работ (выравнивание, оштукатуривание, шпательование стен). Они заменяются более быстрыми и экономичными (например гипсокартон).

Еще одной причиной меньшей стоимости является объем, за счет которого удается более продуктивно организовать рабочий процесс и снизить себестоимость. На большие объемы наша компания предоставляет скидку на работы не менее 25%, и скидку на материалы не менее 17%.

The screenshot shows the website of 'Интер Строй' (Interstroy), a company specializing in office renovation and finishing. The header features the company logo and name. A navigation bar includes links to 'Главная', 'Портфолио', 'Услуги', 'Расценки', 'Работы', 'Калькулятор', and 'Контакты'. A prominent blue button labeled 'Обратный звонок' (Callback) is also present.

The main content area is titled 'РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ' (Office Renovation and Finishing). It describes the company's services, emphasizing professional standards, adherence to deadlines, and transparent pricing. A section titled 'ЦЕНА, СРОКИ, КАЧЕСТВО' (Price, Time, Quality) explains the company's philosophy: quality work cannot be rushed or done cheaply. Below this, a 'У нас:' (At us:) section lists three key points: speed (dependent on technology), price (dependent on complexity), and quality (guaranteed by specialists and materials).

A 'ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:' (Why choose us?) section lists several advantages: 25 years of experience, no advance payment, immediate and transparent pricing, and significantly reduced timelines due to modern technology. On the right side of this section, additional points are listed: over 1,000 objects completed in 2016, a team of qualified specialists, and experience with ventilation, air conditioning, and low-voltage systems.

A left sidebar contains a detailed menu with categories like 'О НАС' (About us), 'КЛАССЫ' (Classes), 'О РЕМОНТЕ' (About renovation), and 'ИНТЕРЕСНОЕ' (Interesting), each with sub-links to various services and information.

← Я ↻ www.stroyremont.ru Ремонт офисов в Москве

Стоимость работ по полу за 1м²

2000 руб. за 1м ²	5000 руб. за 1м ²	7000 руб. за 1м ²	10000 руб. за 1м ²
Малярные работы без подготовки	Малярные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпателька, зашпаклевание, покраска.	Полный цикл малярных операций, включая штукатурные.	Полный цикл малярных работ, с применением нестандартных материалов.
Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки	Замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей.	Перепланировка, вентиляция, кондиционирование.	Полное деление рабочих помещений, с закладкой холода и воздуха в каждую зону.
Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки	Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации.	Художественное оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

Для получения более подробной информации о стоимости услуг, вы можете воспользоваться нашим онлайн [калькулятором](#) или же связаться с нами и заказать бесплатный расчет. Узнать точные цены на ремонт офисов вы можете связавшись с нами и заказав бесплатный расчет (наши специалисты рассчитают, сколько стоит строительные материалы и работа именно в вашем случае).

ОТДЕЛКА И РЕМОНТ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПОД КЛЮЧ

«Интер Строй» предлагает провести ремонт под ключ в максимально короткие сроки. Стоимость услуг зависит от сложности производимых процессов и цены используемых материалов. Наша команда готова выполнить качественный ремонт офисов и нежилых помещений (Москва и обл) любой сложности: косметический, капитальный, евро, с перепланировкой и без.

комплексная услуга состоит из ряда работ:

1. Проведение замеров (замерщик выезжает на объект бесплатно).
2. Составление и утверждение дизайн-проекта.
3. Расчет стоимости и составление подробной сметы (при необходимости мы можем посчитать цену за 1 кв. метр).
4. Подписание договора (в документе прилагается смета).
5. Закупка и доставка материалов на объект.
6. Проведение черновых работ (демонтаж старых покрытий, перепланировка квартиры/под офис, перенос проемов и др.).
7. Восстановление всех поверхностей (выравнивание, устранение дефектов, трещин и т.д.).
8. Отделка офисов с последующей проверкой результата.
9. Сдача отремонтированного помещения заказчику.

Все ремонтные процессы выполняются в строго оговоренный срок.

Стоимость работ ремонта отделочных работ в Москве, Подмосковье

ЛюксЭлитСтрой | **РЕМОНТ** офисов, квартир, коттеджей
ОТДЕЛКА салонов красоты, магазинов, ресторанов

ЗАКАЗАТЬ РЕМОНТ

время работы:
 Пн – Пт: 10 – 19

+7 (499) 755-68-
 +7 (916) 303-74-
 Почта: mail.les@mail.ru

Проект коттеджа
 Ремонт и отделка квартир
 Ремонт и отделка офиса
 Проект спальни

Красивый дом
 25 летний опыт
 Проект в Москве

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ГАЛЕРЕЯ РАБОТ | ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА | СТАТЬИ | ЦЕНЫ | ПАРТНЕРАМ | КОНТАКТЫ

НАШИ УСЛУГИ

- Косметический ремонт
- Капитальный ремонт
- Элитный ремонт
- Ремонт ванных
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт гаражных ворот
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Дизайн интерьеров
- Цены
- Платформа

ГАЛЕРЕЯ РАБОТ

- Офисы
- Квартиры
- Дома и коттеджи
- Салоны красоты
- Ванные комнаты
- Спальни
- Бани
- Батареи
- Потолки
- Кухонные

СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА И ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу		
Косметический ремонт и отделка	от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 300 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Малярные работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
Бюджетный ремонт	от 4 600 руб. / кв.м. работа от 2 600 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Малярные работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
Капитальный ремонт	от 7 500 руб. / кв.м. работа от 4 500 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
Элитный ремонт	от 10 900 руб. / кв.м. работа от 8 900 руб. / кв.м. материал заказать ремонт офиса	1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов. 2) Периодическое деление рабочих помещений с зазором холода и воздуха в каждую зону. 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

ЦЕНЫ

- Ремонт офисов
- Ремонт квартир
- Ремонт и отделка домов
- Строительство домов

ЕДИНИЧНЫЕ РАСЦЕНЫ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

- полы
- потолки
- стены
- двери
- окна
- сантехника

ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ

- стены
- окна
- двери
- балконы
- лестницы

СТАТЬИ

- Дизайн интерьера
- Кухня и ванная
- Косметический ремонт
- Ремонт ванных
- Ремонт квартир
- Ремонт коттеджей
- Ремонт гаражных ворот
- Отделка фасадов
- Строительство домов
- Дизайн интерьеров
- Цены
- Платформа


ФОРМУЛА СТИЛЯ

← Я C mosremontbazaz.ru Ремонт квартир под ключ в Москве цены и фото работ


Каталог услуг

- Ремонт квартир под ключ
 - Косметический
 - Капитальный
- Ремонт помещений
 - Ванной и туалета
 - Гостиной
 - Спальни
 - Кухни
 - Детской
- Ремонт офисов
 - Капитальный
 - Косметический

Последние работы



Ремонт ванной



Стоимость ремонта квартиры за квадратный метр

Наша компания предлагает все виды ремонта квартир под ключ в Москве. Гарантии и высокие цены от профессионалов. Кроме квартир, мы выполняем ремонт офисов и отдельных комнат: гостиных, спален, кухонь, детских, ванных, прихожих. Работаем официально. За качество работ мы опираемся репутацией и долгосрочными обязательствами. Звоните и заказывайте услуги под ключ. Мы работаем в Москве и по всей области.

Виды ремонта

Косметический ремонт	Капитальный ремонт
от 3 000 р./м ²	от 5 000 р./м ²

Перечень основных работ:

- демонтаж старой отделки
- уборка и вывоз мусора
- доставка материалов
- комплексная отделка стен (покраска, поклейка обоев, декоративная штукатурка, облицовка плиткой)
- покраска окон, дверей, труб и радиаторов
- отделка потолка (покраска, подготовка к монтажу натяжного полотна)
- укладка нового или ремонт старого напольного покрытия
- уборка помещений

Перечень основных работ:

- демонтаж старой отделки и перегородок
- уборка и вывоз мусора
- доставка материалов
- монтаж перегородок, перепланировка
- замена окон и дверей, отделка откосов
- комплексная черновая отделка
- спецмонтаж (электрика, сантехника, отопление, водопровод и пр.)
- чистовая отделка под ключ и уборка помещений
- сборка мебели, подключение оборудования
- оформление интерьера

Ссылка на прайс-лист

Ссылка на прайс-лист


Вы можете заказать **отдельно взятые работы** по ремонту и отделке из нашего прайс-листа.

← Я C mosremontbazaz.ru Прайс-лист

Каталог услуг

- Ремонт квартир под ключ
 - Косметический
 - Капитальный
- Ремонт помещений
 - Ванной и туалета
 - Гостиной
 - Спальни
 - Кухни
 - Детской
- Ремонт офисов
 - Капитальный
 - Косметический

Последние работы



Ремонт ванной

Стоимость ремонта

Услуги под ключ

Ремонт новой квартиры	от 4 500 р./м ²
Косметический ремонт квартиры	от 3 000 р./м ²
Капитальный ремонт квартиры	от 5 000 р./м ²
Косметический ремонт офиса	от 3 000 р./м ²
Капитальный ремонт офиса	от 5 000 р./м ²
Ремонт ванной комнаты	от 15 000 р./м ²
Ремонт помещений	от 3 000 р./м ²
Эконом вариант косметического ремонта	от 2 000 р./м ²
Эконом вариант капитального ремонта	от 3 500 р./м ²