Рисунок 16. Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>14</sup>

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{о.о.}} - C_{\text{о.а.}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$  – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{о.о.}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{о.а.}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

**Таблица 36. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с учетом НДС, руб./кв.м в год**

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	1 074	1 627	2 268	2 004
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-1 074	0	377	1 194	930
Требуется косметический ремонт	-1 627	-377	0	817	553
Требуется капитальный ремонт	-2 268	-1 194	-817	0	-264
Без отделки	-2 004	-930	-553	264	0

### Инженерные коммуникации

<sup>14</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>):

### на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 12.04.2019 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые <sup>*</sup> / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Системы комплексного водоснабжения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97

Неотопливаемые<sup>\*</sup> - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия), не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 17. Значение корректировки на инженерные коммуникации

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ**

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
  - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
  - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
  - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
  - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

## 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 18).



Рисунок 18. 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	<a href="https://w7.baza-winner.ru/">https://w7.baza-winner.ru/</a>	<a href="https://w7.baza-winner.ru/">https://w7.baza-winner.ru/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201532060/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201532060/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217153925/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217153925/</a>
Контакт	8-968-632-71-72	8-985-998-06-18	7 916 375-78-48	7 925 523-45-02
Адрес	Москва, Зеленоград, Алабушевская ул.11	Москва, Зеленоград, 6-й мкр, к617А	Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Староандреевская, 43к2	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, просп. Георгиевский, 5с1
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)	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЗелАО	ЗелАО	Моск.обл	ЗелАО
Ближайшая станция метро	ст. Крюково	ст. Крюково	ст. Крюково	ст. Крюково
Удаленность от метро	29 минут пешком	55 минут пешком	38 минут пешком	38 минут пешком
	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Этаж расположения	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Диапазон значений	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	75	150	165	98
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения	4 200	3 640	7 200	8 580
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	0	0	1798
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	0	1042



Цена предложения без учета всех расходов, (с учетом НДС)	4 200	3 640	7 200	5 740
--	-------	-------	-------	-------

*\*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 19. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость. 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**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м, в т.ч.		999,6	75,0	150,0	165,0	98,0
в т.ч.						

подвал	0,71	291,9				0,0
цоколь	0,75		0,0	140,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	707,7	75,0	10,0	165,0	98,0
2-й и выше	0,78					
Доля подвала		0,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,00	0,00	0,93	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,71	1,00	0,07	1,00	1,00
Доля 2-го этажа		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель		0,92	1,00	0,77	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент			-0,08	0,19	-0,08	-0,08

### **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;

$\Pi_i$  – 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 расходов<sup>15</sup>. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

---

<sup>15</sup> 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		4 200	3 640	7 200	5 740
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		4 200	3 640	7 200	5 740
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		4 200	3 640	7 200	5 740
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		4 200	3 640	7 200	5 740
Дата сделки (предложения)	-	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		4 200	3 640	7 200	5 740
Корректировка на торг		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена		3 360	2 912	5 760	4 592
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		3 360	2 912	5 760	4 592

Административный округ, ценовая зона	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО	Моск.обл	ЗелАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		3 360	2 912	5 760	4 592
Удаленность от метро	210 м, 3 минут пешком	29 минут пешком	55 минуты пешком	38 минут пешком	38 минут пешком
Диапазон значений	до 5 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка на удаленность от метро		22,0%	31,0%	31,0%	22,0%
Скорректированная цена		4 099	3 815	7 546	5 602
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 099	3 815	7 546	5 602
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 099	3 815	7 546	5 602
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		18,0%	18,0%	0,0%	18,0%
Скорректированная цена		4 837	4 502	7 546	6 610
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	15%
Скорректированная цена		4 837	4 502	7 546	7 602
Диапазон значений	Подвал-291,9 кв.м.; 1 этаж - 707,7 кв.м.	1 этаж	цоколь, 1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		-8%	19%	-8%	-8%
Скорректированная цена		4 450	5 357	6 942	6 994
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон



Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 450	5 357	6 942	6 994
Площадь	999,6	75,0	150,0	165,0	98,0
Корректировка на площадь		-22%	-14%	-14%	-22%
Скорректированная цена		3 471	4 607	5 970	5 455
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная цена		3 471	4 607	5 313	5 455
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		3 471	4 607	5 313	5 455
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		3 471	4 607	5 313	5 455
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		3 471	4 607	5 313	5 455
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки		0	-817	-2 268	-1 194
Скорректированная цена		3 471	3 790	3 045	4 261
Коэффициент вариации	14,1%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		5%	4%	20%	15%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		17%	4%	58%	26%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		89%	91%	55%	66%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		84%	96%	45%	75%

Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		87%	94%	50%	71%
Весовой коэффициент		29%	31%	17%	24%
<b>Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС</b>	<b>3 685</b>				
<b>Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС</b>	<b>3 598,00</b>				
<b>Годовая арендная ставка 1 кв.м, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС (20%)</b>	<b>2 998,33</b>				
<b>Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС</b>	<b>3 596 560,80</b>				
<b>Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без НДС (20%)</b>	<b>2 997 130,67</b>				

## 12. Выводы и анализ результатов оценки

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

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

№ п п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС (20%)
			Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	Стоимость, руб. без НДС (20%)	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения	999,60	не применялся	0,00	2 998,33	1,00	не применялся	0,00	2 998,33

**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, г. Зеленоград, ул.Заводская, д.6	999,6	2 998,33	3 598,00	2 997 130,67	3 596 560,80

**\* 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**

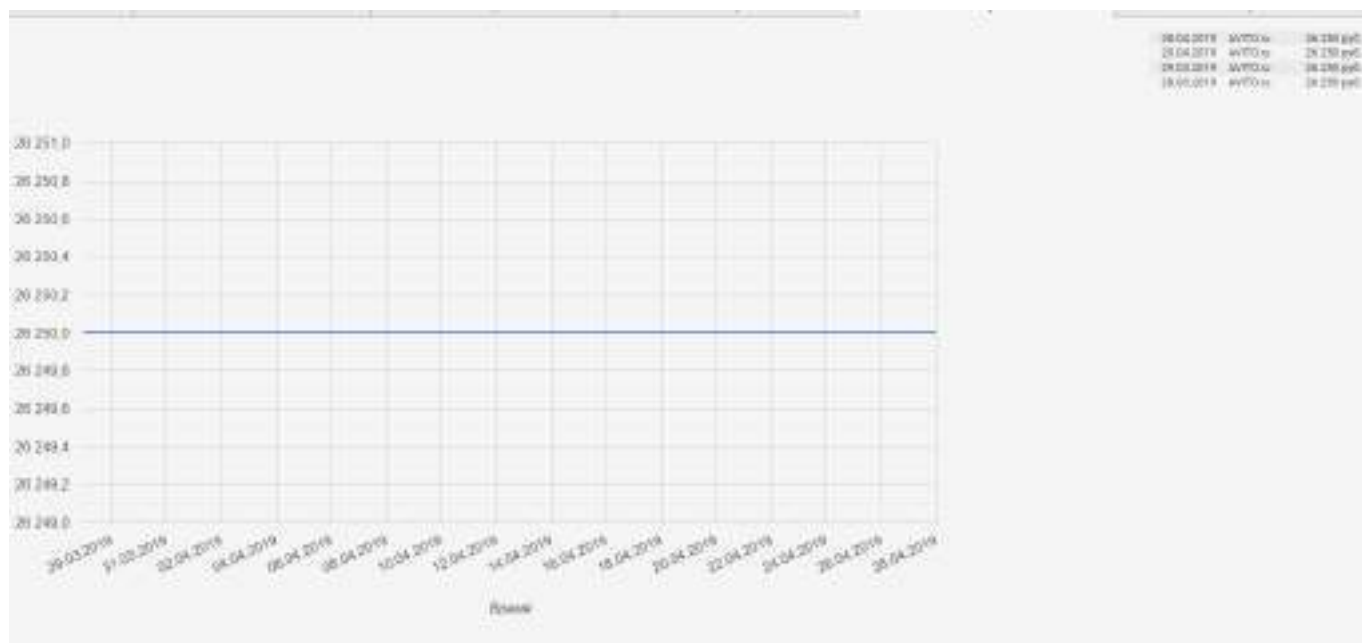
1. Копии использованных материалов;
2. Копии документов Заказчика;
3. Копии документов Оценщика.

### 13.1. Аналоги по аренде помещений

#### Аналог 1.

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

Описание	Цена	Вид	Площадь	Пол	Панорам
Объект: 08.04.2019 11:00					
Помещение свободного назначения					
28 250 руб. в месяц					
8-900-600-71-71					
100 кв.м. (31 кв.м. полезной площади)					
Адрес: г. Алматы, пр. Алашанский, 11					
Площадь: 100 кв.м.	36	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	
Площадь: 100 кв.м.	78	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	
Площадь: 100 кв.м.	1,2	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	
Площадь: 100 кв.м.	1,2	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	
Площадь: 100 кв.м.	1,2	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	
Площадь: 100 кв.м.	1,2	Пол: бетон	Вид: бетон	Панорама: нет	



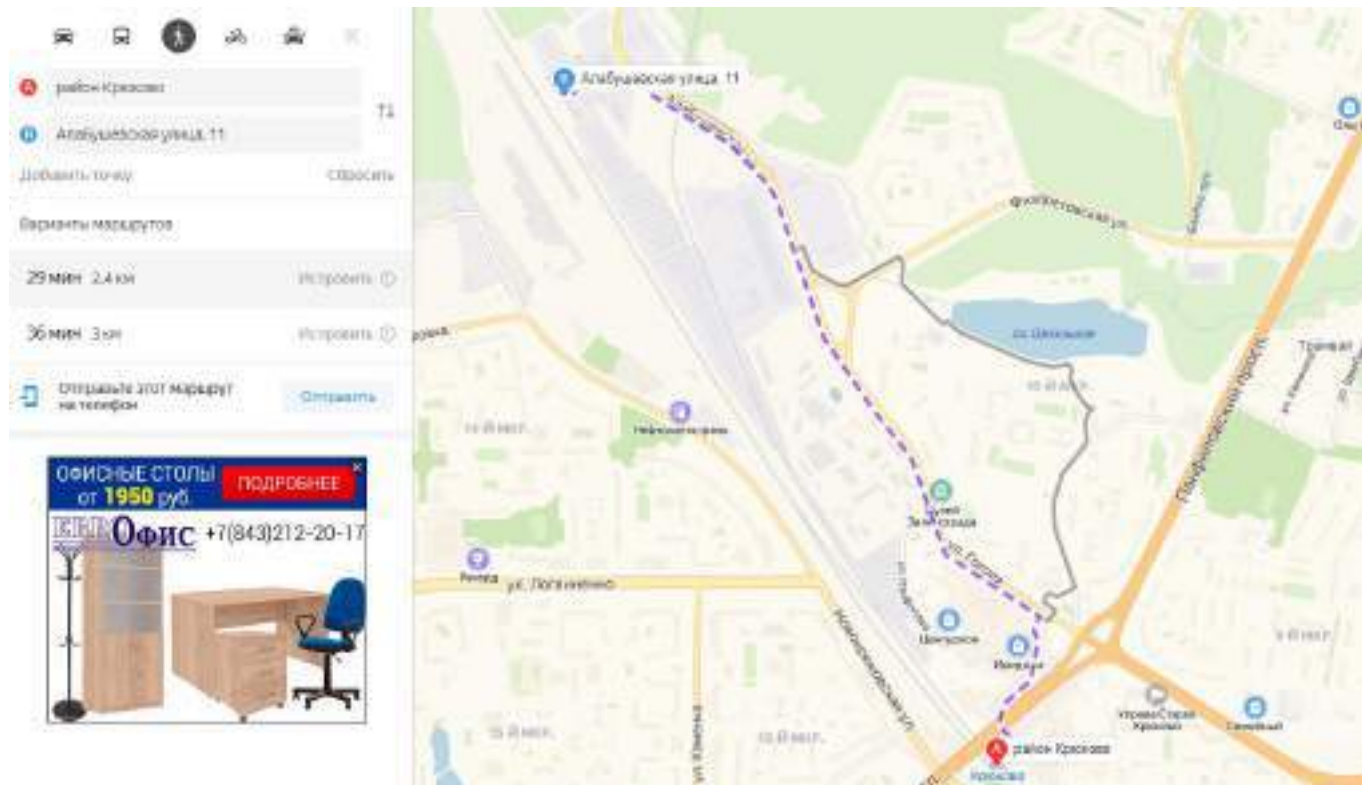


1/7



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - цоколь, 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 150 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения - 3640 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены

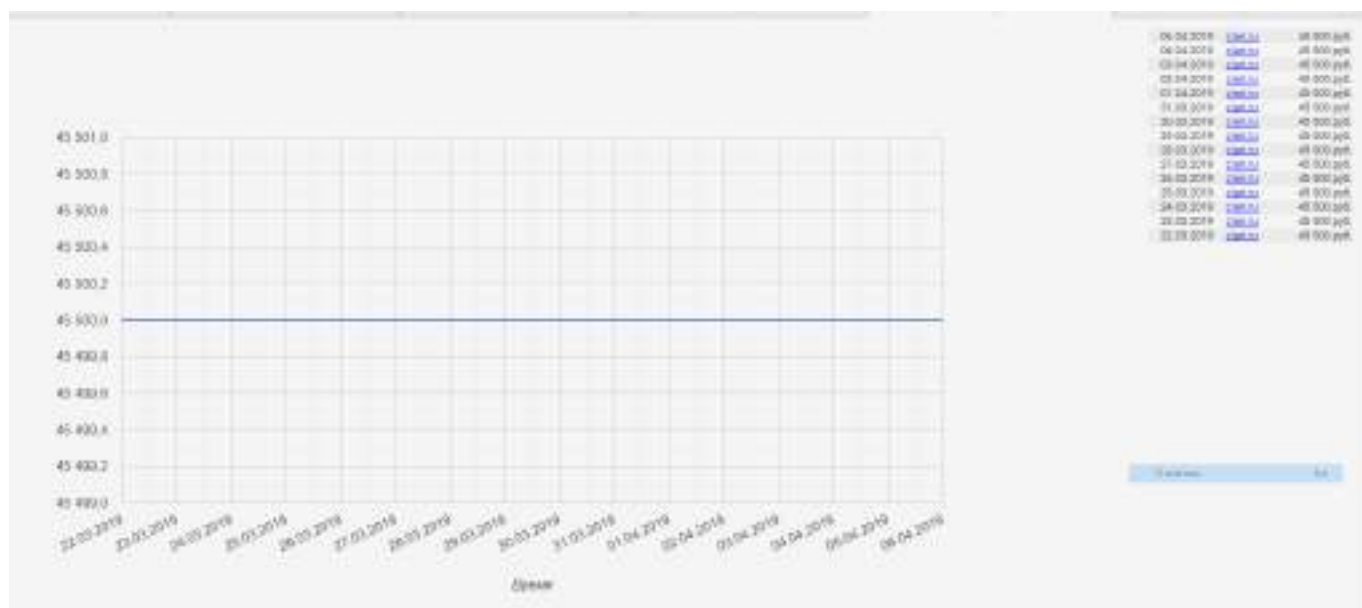




## Аналог 2.

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





- 101 -



### Аналог 3.

<https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/201532060/>

вчера, 17:01 354 просмотра 8 в избранном

## Свободное назначение, 110 м<sup>2</sup>

в ЖК «Андреевская ривьера», Корп. 2, сдан

Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевский ул, Староандреевская, 43/2. [на карте](#)

• Петляковское шоссе, 27 км от МКАД

[Избранное](#) [Написать](#) [Попросить](#)

**66 000 Р/мес. +**

7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

**Ирина Николаевна Деснянская**  
владелец объекта

**+7 916 375-78-48**

Помогите, оцените, кто издал этот объявление  
сервис, и оставьте отзыв о нем.

[Написать сообщение](#)

**110 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этажи

**Свободно**  
Помещение

Назначение: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, бар, выпечка, пельменки, салон красоты, витрина одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, спортзал

Сдан нежилое помещение в Андреевском (ул. Староандреевская, дом 43/2) в новом доме, с ревитомом. Отдельный вход с улицы вторая линия от основной дороги. Общая площадь 165 кв. м. состоит из двух отдельных площадей: помещения 60 кв. м и 105 кв. м по цене 600 руб/кв.м. Отдельный вход (крыльцо). Счетчики на электричество. Предусмотрено 4 парковки для авто. Рядом магазин. От авто-остановки 3 мин/пеш. АСДАН 4 мин/пеш. До ст. Крюково автобус - 12 мин. Вокруг активно застроенный новостройки и коттеджи. Аренда под магазин, салоны, ресторан и т.п. Залог 100% на длительный срок.

[Уведомить бота](#)

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

**+7 916 375-78-48**

**ЖК бизнес-класса «Андреевская ривьера»**  
«Андреевская ривьера»  
Помещение от 12 до 450 м<sup>2</sup> в удобном  
модерне бизнес-класса  
Потопки, арматурный бетон, супермаркет,  
Офисы, паркинг и все необходимое  
4 минуты до Садового кольца  
**+7 495 166-78-02**

Загляните в ЖК «Андреевская ривьера»

**Аренда коммерческой недвижимости от 5000**  
От 45 000 руб в месяц с НДС  
Помещения на первом этаже  
**+7 495 120-55-78**

Загляните в ООО «АДП». Предложение от собственника. Просторные  
помещения на 1-м этаже от 500 м<sup>2</sup>

**Коммерческое помещение от 110 000 руб./м<sup>2</sup>**  
Продажа помещений на 3-м этаже в ЖК «Солнечный». Витрины, лестница на этаж, просторные - от 120 до 150 кв. м. Помещение от 80 кв. м.  
**+7 495 120-12-28**

Смотрите до 31.08.17. Подробнее и посетите домостроение на сайте  
www.otsenka.ru. Загляните в «Андреевскую ривьеру»



+7 916 375-78-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

## Условия сделки

Цена	66 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 11 000 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	66 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	30%
Предоплата	1 месяц		

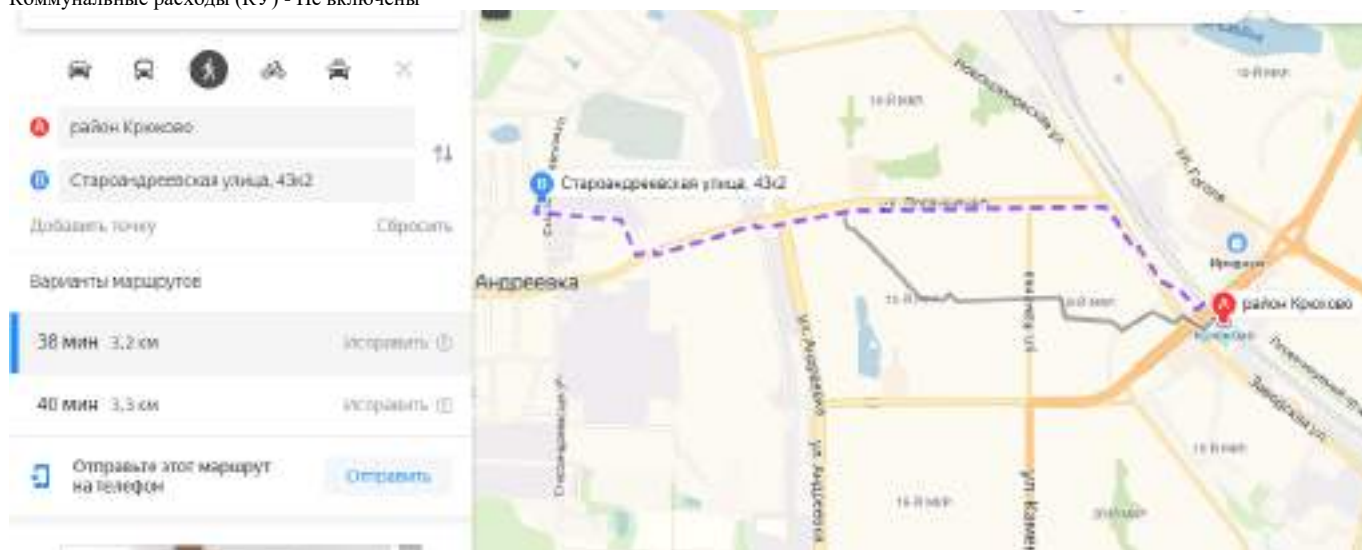
Уточнить условия

Пожаловаться

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	4 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	220

в ЖК «Андреевская ривьера». Корп. 2. сдан

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, 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 - 165 кв. м., Наличие (тип) парковки - Организованная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Улучшенная отделка (евроремонт), Состав арендной ставки - Цена предложения - 7200 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Не включены





**Назначение:** выставка, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, спортзал, зал, другое, шоурум, фотостудия, учебный центр, студия танцев, галерея

Предлагается в аренду помещение свободного назначения площадью 98 кв.м. на первом этаже, рядом с центральным входом в здание. Помещение оборудовано собственным санузлом и гардеробной. Высокие потолки (5м), первоклассное освещение, отделка - натуральный кирпич, бетон, на полу ламинат. Хорошая транспортная доступность, рядом остановки общественного транспорта, парковка, в здании охрана, видеонаблюдение. Прямая аренда, без комиссии.

**70 070 Р/мес**

8 580 Р за м<sup>2</sup> в год

**Сергей**  
Ещё 2 объекта

**+7 925 52**

Пожалуйста, скажите, что искали это объявление на ЦИАН после звонка.

[Написать сообщ](#)

**Узнайте больше**


Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 925 523-45-02**


Пожалуйста, скажите, что искали это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**


Цена	70 070 Р/мес.
Ставка	8 580 Р за м <sup>2</sup> /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	70 000 Р
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-



Застройщик AFI Develop  
new.dcom.ru

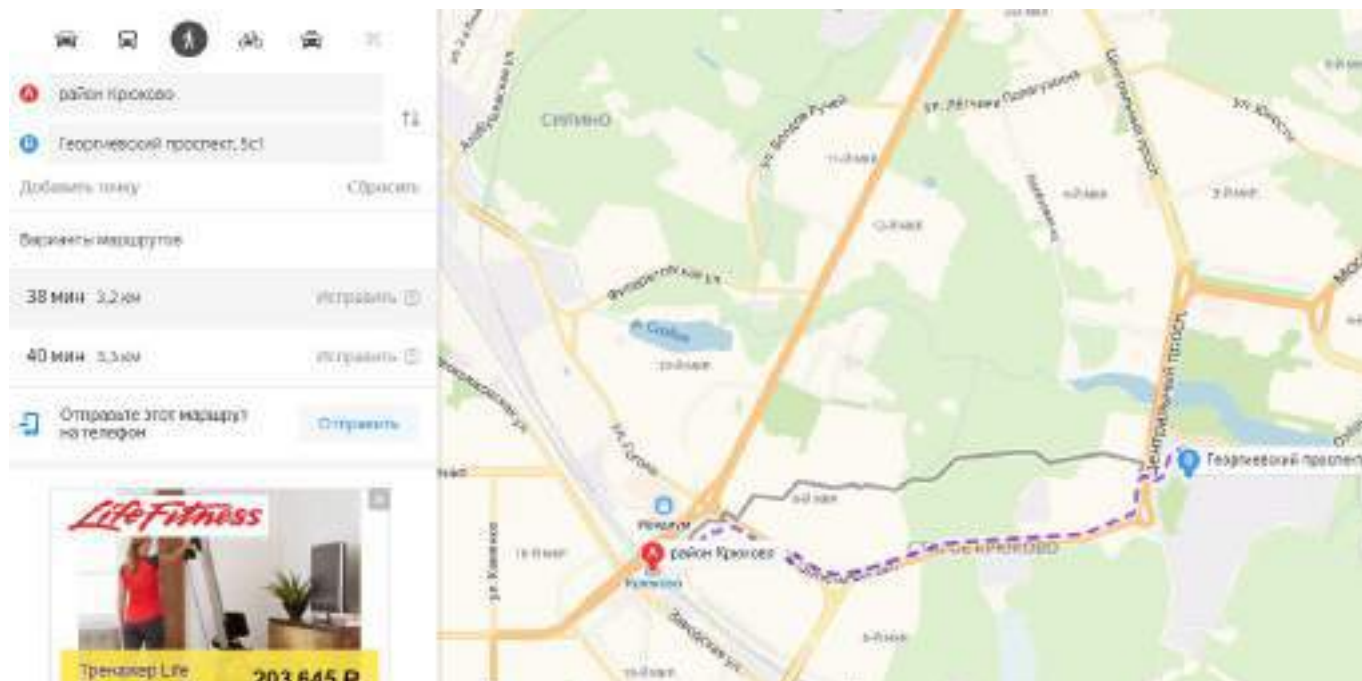


Застройщик ООО «А10»  
договорились на сайте w



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Доступ к объекту - Свободный доступ, Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Вход из общего коридора, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 98 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения - 8580 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, - Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, - Коммунальные расходы (КУ) - Включены





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

sk-praktik.com Капитальный ремонт и отделка офисов - Практик

**ПРАКТИК** строительная компания

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 произведена 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 Карп
- Росбизнес
- Аванти
- ОАО "Атомнаргопром"

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 телефонизации

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

**1000 РЕМОНТОВ**  
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

10 лет  
в бизнесе

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

Служим вам в срок

### Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

**Косм.**  
от 2490 р

**Евро**  
от 5490 р

**Евро Лакс**  
от 7490 р

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 вашего бизнеса и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

Ремонт офиса — это сложная и непростая 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 — важные составляющие на пути к успеху и развитию вашей компании.

[Задать вопрос? Мы Online!](#)

Бесплатная консультация  
 Обратный звонок  
 Консультация дизайнера





ПОЧТА  
БАНК

КУПИТЬ  
В РАССРОЧКУ


www.reinolt-kluch.ru Ремонт офисов, цены от ИллеснСтрой. Предлагаем выполнить ремонт офисных п...

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

## 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, пазогребневых 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%.

← ↻ www.stroyinter.ru Ремонт офисов в Москве

**ИС**  
**Интер Строй**

Главная Портфолио Услуги Расценки Работы Калькулятор Контакты Обратный звонок

## РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ОФИСОВ

Компания «Интер Строй» предоставляет комплексные услуги по ремонту офисных помещений по Москве и области. Мы гарантируем своим клиентам профессиональный подход, соблюдение установленных договором сроков и отсутствие скрытых или дополнительных платежей (тарифы на ремонт и цена отделки помещений в Москве фиксируется в договоре). Посмотрите сами на фотографии готовых объектов, и вы сможете убедиться в высоком качестве наших услуг.

**ЦЕНА, СРОКИ, КАЧЕСТВО** – эти критерии должны быть в пропорции. Короткие сроки с минимальной ценой и высоким качеством быть не могут. Не может быть качества при аврале в работе. Не может быть низкой цены при высоком качестве, а качественная работа не может быть выполнена при сжатых сроках и низкой оплате труда.

**У нас:**

- **Сроки** – зависят от технологичный процесс.
- **Цена** – зависит от трудоёмкости
- **Качества** – гарантировано специалистами и материалом.

**ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС:**

- Надёжность – нам 25 лет.
- Работаем без предоплаты.
- Называем цены на ремонт офиса в Москве сразу и не меняем её в процессе.
- Сроки сокращены настолько, насколько позволяют существующие технологии.
- На 2016 год нами сдано более 1 000 объектов.
- Наша бригада состоит только из квалифицированных специалистов.
- Выполняем работы по вентиляции, кондиционированию, слабым токам.



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

## Стоимость работ по полу за 1м<sup>2</sup>

2000 руб. за 1м <sup>2</sup>	5000 руб. за 1м <sup>2</sup>	7000 руб. за 1м <sup>2</sup>	10000 руб. за 1м <sup>2</sup>
Малярные работы без подготовки	Малярные работы с подготовкой. Снятие старого покрытия, шпателька, зашпаклевка, покраска	Полный цикл малярных операций, включая шпательные	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	Позолоченное деление рабочих помещений, с закладкой 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/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 в кухне  
 Ремонт в офисе  
 Ремонт 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
- Полы
- Кухни

**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		
<b>Косметический ремонт и отделка</b>	от 2 300 руб. / кв.м. работа от 1 300 руб. / кв.м. материал	1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки. 2) Мелкие работы без подготовительных работ. 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
<b>Бюджетный ремонт</b>	от 4 600 руб. / кв.м. работа от 2 600 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка помещений без вмешательства в несущие конструкции. 2) Снятие старого покрытия, шпательная, зачистка поверхностей. 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки. 4) Мелкие работы с подготовительными работами. 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. 6) Замена сантехники.
<b>Капитальный ремонт</b>	от 7 500 руб. / кв.м. работа от 4 500 руб. / кв.м. материал	1) Перепланировка. 2) Усиление несущих конструкций, прокладка проемов в несущих стенах. 3) Замена системы отопления, канализации. 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.
<b>Элитный ремонт</b>	от 10 900 руб. / кв.м. работа от 8 900 руб. / кв.м. материал	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**

ПОДЪЕМ	ПОСЛОИ
стены	штукатурка
полы	стяжка

**ФАСАДНЫЕ РАБОТЫ**

стены	окна	отделка
монтаж	сборка	штукатурка

**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 <https://remontotkaz.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 <sup>2</sup>	от 5 000 р./м <sup>2</sup>

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

Ссылка просмотра (ремонта):

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 просмотра (ремонта):


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

← Я C <https://remontotkaz.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 <sup>2</sup>
Косметический ремонт квартиры	от 3 000 р./м <sup>2</sup>
Капитальный ремонт квартиры	от 5 000 р./м <sup>2</sup>
Косметический ремонт офиса	от 3 000 р./м <sup>2</sup>
Капитальный ремонт офиса	от 5 000 р./м <sup>2</sup>
Ремонт ванной комнаты	от 15 000 р./м <sup>2</sup>
Ремонт помещений	от 3 000 р./м <sup>2</sup>
Эконом вариант косметического ремонта	от 2 000 р./м <sup>2</sup>
Эконом вариант капитального ремонта	от 3 500 р./м <sup>2</sup>