

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Таблица 34. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://stroy-gin.ru/	2500	2 700
		http://moscow.petrovichstd.ru/	3000	
		http://msk.saturn.net/	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://stroy-gin.ru/	7200	7 400
		http://moscow.petrovichstd.ru/	8000	
		http://msk.saturn.net/	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	http://stroy-gin.ru/	16500	17 500
		http://moscow.petrovichstd.ru/	18000	
		http://msk.saturn.net/	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		http://msk.saturn.net/	8600	

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Таблица 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	15 920	955
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500			
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000			
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	5 023	301
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			

	-						
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	12 398	744
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400			
	-						
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	26 723	1 603
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990			
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500			
	-						

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

$П_{со}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$СО$ – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 6%, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Ключевая ставка с 10.02.2020, %	6,00
Инфляция январь 2020 года, %	2,4
Цель по инфляции, %	4,0

Рисунок 11. Ключевая ставка ЦБ РФ²³

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	859	1 302	1 814	1 603
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-859	0	301	955	744
Требуется косметический ремонт	-1 302	-301	0	654	443
Требуется капитальный ремонт	-1 814	-955	-654	0	-211
Без отделки	-1 603	-744	-443	211	0

Инженерные коммуникации

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

²³ Источник: <http://www.cbr.ru>

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.

Итого расчеты Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые [*] / отопливаемые 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	0,98	0,96
5	Системы комплексного водоснабжения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Неотопливаемые^{*} - 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 12. 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 13).



Рисунок 13. 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/22955944/8/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228932303/	https://www.cian.ru/rent/commercial/230620636/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229579578/
Контакт	7 983 666-75-03	7 495 180-32-05	7 981 666-12-32	7 983 666-75-03
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул., 9С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 4	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Пушкарёв, 15	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Пушкарёв, 20/17
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	ПСН, в т.ч. офисного 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)	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Чеховская	Цветной бульвар	Сухареvская	Сухареvская
Удаленность от метро	550 м., 7 минут пешком	760 м., 9 минут пешком	540 м., 6 минут пешком	530 м., 6 минут пешком
	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Диапазон значений	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	90	125	111	90
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения, с учетом НДС	13 320	16 320	15 576	13 187
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	1824	0	0
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	1064	0
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	13 320	14 496	14 512	13 187

**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

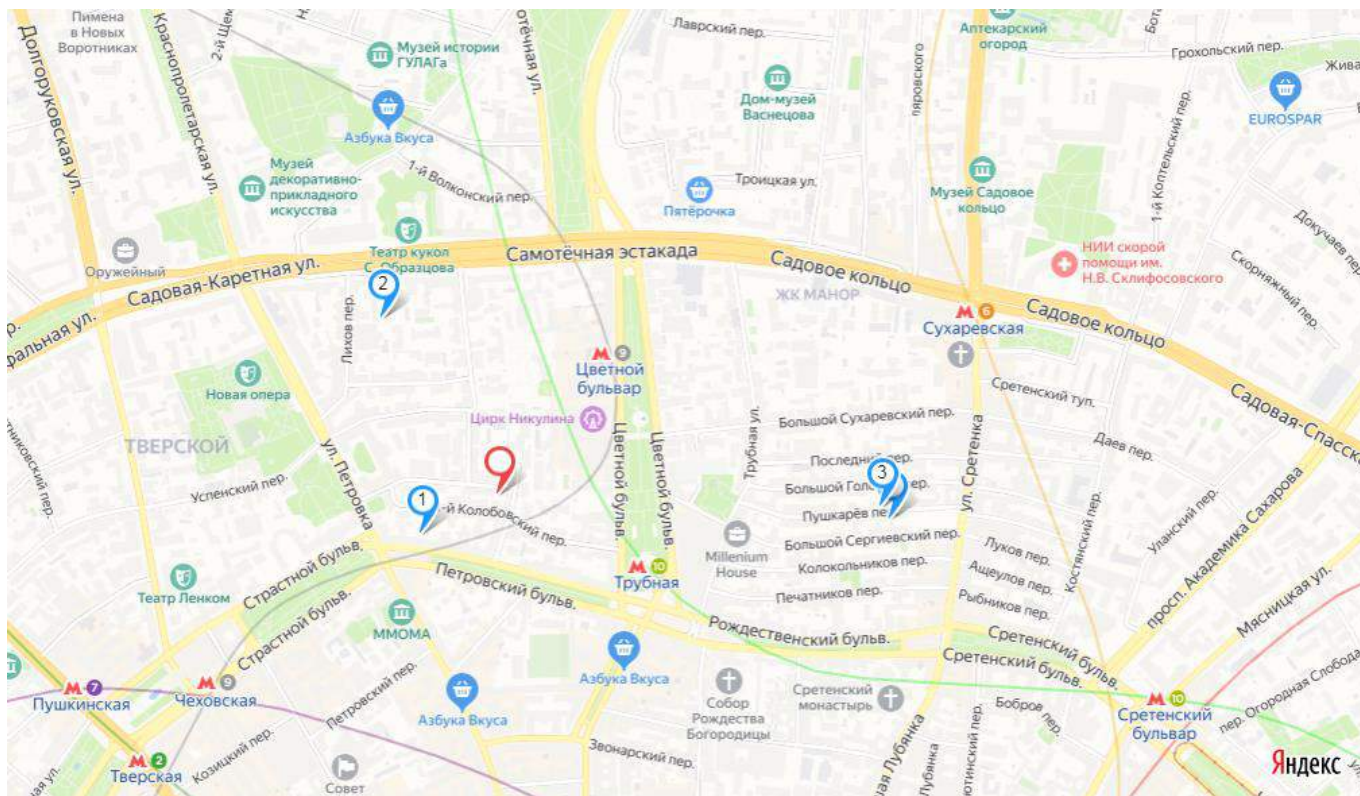
Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

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.



- Россия, Москва, 1-й Колобовский переулок, 13/14/2с4
- 1 Россия, Москва, Петровский бульвар, 9с2
- 2 Россия, Москва, Садовая-Самотёчная улица, 4
- 3 Россия, Москва, Пушкарёв переулок, 15
- 4 Россия, Москва, Пушкарёв переулок, 20/17

Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены между Бульварным и Садовым кольцами, 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

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:

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

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

P_i – отклонение i -го аналога;

$\sum_{i=1}^6 P_i$ – 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		13 320	14 496	14 512	13 187
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		13 320	14 496	14 512	13 187
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		13 320	14 496	14 512	13 187
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 320	14 496	14 512	13 187
Дата сделки (предложения)	-	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 320	14 496	14 512	13 187
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	ПСН, в т.ч. офисного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Удаленность от метро	530 м, 6 минут пешком	550 м., 7 минут пешком	760 м., 9 минут пешком	540 м., 6 минут пешком	530 м., 6 минут пешком
Диапазон значений	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		12 294	13 380	13 395	12 172
Тип входа	Вход из общего коридора	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена		10 696	11 641	11 654	10 590

Диапазон значений	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка на этаж расположения		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена		10 161	11 059	11 071	10 061
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		10 161	11 059	11 071	10 061
Площадь	78,7	90,0	125,0	111,0	90,0
Корректировка на площадь		0%	9%	9%	0%
Скорректированная цена		10 161	12 054	12 067	10 061
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		10 161	12 054	12 067	10 061
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		10 161	12 054	12 067	10 061
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		10 161	12 054	12 067	10 061
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки		-955	-955	-955	-955
Скорректированная цена		9 206	11 099	11 112	9 106
Коэффициент вариации	11,1%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		10%	9%	9%	11%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		31%	23%	23%	31%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		74%	77%	77%	72%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		71%	79%	79%	71%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		73%	78%	78%	72%
Весовой коэффициент		24%	26%	26%	24%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	10 166				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	10 077				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	8 397,50				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета	793 059,90				

эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	660 883,25

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	78,70	не применялся	0,00	8 397,50	1,00	не применялся	0,00	8 397,50

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, пер.Колобовский 1-й, д.13/14/2, стр.4	78,7	8 397,50	10 077,00	660 883,25	793 059,90

*** 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/229559448/>

Свободное назначение, 90 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский бул, 9С2 на карте

д. Чародейская - 6 мин. пешком | д. Трудовая - 7 мин. пешком | д. Цветной бульвар - 9 мин. пешком

19 апр. 14:05 | 383 просмотра | 8 из закладок

99 900 Р/мес

13 320 м² в м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

УКВ: КВАДРАТ

Управляющая компания

2.3 ★★★★★ из 5 отзывов

Опыт работы с 2013 года

Буд 29 объектов

+7 983 666-75-03

ОСН и оборудование в реконструкции доставлены на объект. Заранее в обязательном порядке согласовать работы.

Помещение, которое, что лучше это объясняется на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки.

Деловой центр IAZZ

После реконструкции в здании от 60 м² до 600 м². Последний этаж 300 м² от центра.

+7 (495) 135-04-81

Деловой центр IAZZ

После реконструкции в здании от 60 м² до 600 м². Последний этаж 300 м² от центра.

+7 (495) 135-04-81

90 м²

Площадь

1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Свободное назначение, 90 м²

Помещение свободного назначения 90 м² от собственника

Комнаты: 3

Количество санузлов: 2

Этаж: Цоколя

Высота потолков: 2,80 м.

Метро: Цветной бульвар (5 мин. пешком)

Метро: Трудовая (5 мин. пешком)

Метро: Тверская (пешком 10 мин. пешком)

Расположение: 3-я линия домов, вход через арку с бульварного кольца (Петровский бульвар), в 30 метрах перекресток Петровского бульвара и ул. Петрова

Вход: Через арку с бульварного кольца. Большой пешеходный трафик. 2 входа в помещение. Отдельный вход с торца здания и через жилой подъезд.

Доступ: Свободный, круглосуточный.

Дом: Дореволюционный, кирпичный, 4-х этажный. 1917 года постройки, индивидуальный проект.

Жилые квартиры над помещением: На первом этаже располагается АРТ галерея и заглавная мужская парикмахерская "Юсани". В доме всего 6 квартир.

Планировка: Инвест удачную заводу кабинетную планировку.

Окна: В двух залах есть окна в парадиз.

Ремонт: Сделан дизайнерский ремонт с использованием оригинальных решений.

Потолки: Гипсокартон с декоративной лепниной и клеем.

Двери: В доме имеется проходной дворик, двой-колонны и окрашенный сквер-парковка.

Инфраструктура: Дом располагается в деловом и историческом центре Москвы. В 5 минуте ходьбы от Красной Площади. В доме проживает 12 жителей. В радиусе 300 м. находится 166 жилых домов. В "Тверском" районе проживает 77 123 чел.

В шаговой доступности: Сады "Эрмитаж", Мосгордума, ТЦ "Цветной", ТЦ "Негласная плаза", к/т "Пушкинская", "Афиша Вкус", "Мегамолл", театр "Ленком" и "Школа современной пьесы", "Сбербанк", "ВТБ", "Райффайзенбанк", "Гудман", "Black Star Burger", "Де мерко", "Ти Бон", "Buddha Bar".

Транспорт: Рядом 5 станций метро: Цветной бульвар, Трудовая, Тверская, Пушкинская, Чкаловская. Автобусы: 24, 38, Троллейбусы: 31, 13. Маршруты: 213М

Парковка: Застекленная бесплатная парковка под шлагбаумом.

Коммуналы: Отопление - центральное. КВС - центральное (очетчик), ГВС - индивидуальный бойлер.

Электричество - 40 кВт, 2 кондиционера. Смонтирована канальная приточно-вытяжная вентиляция, 2 видео домофона, пожарная сигнализация.

Резюме: Есть возможность повесить вывеску, поставить штендер.

Отлично подходит под: Салон, красоты, ателье, шоу-рум, офис, интернет магазин, йога-студию, учебный центр, парикмахерскую, опти-кафе, кальянную, бар, кафе, кондитерскую.

99 900 Р/мес

13 320 м² в м² в год

Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

УКВ: КВАДРАТ

Управляющая компания

2.3 ★★★★★ из 5 отзывов

Опыт работы с 2013 года

Буд 29 объектов

+7 983 666-75-03

ОСН и оборудование в реконструкции доставлены на объект. Заранее в обязательном порядке согласовать работы.

Помещение, которое, что лучше это объясняется на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки.

Деловой центр IAZZ

После реконструкции в здании от 60 м² до 600 м². Последний этаж 300 м² от центра.

+7 (495) 135-04-81

Деловой центр IAZZ

После реконструкции в здании от 60 м² до 600 м². Последний этаж 300 м² от центра.

+7 (495) 135-04-81

cian.ru/rent/commercial/225559445/

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 90 м²

ЗВОНИТЕ! ВСЕ РАССКАЖУ!

Возможное назначение:

Офис

Есть: салон красоты, аптека, оденды, шоурум, интернет магазин, тату салон, бота, учебный центр, парикмахерская, антикафе, магазин, бар, кафе/ресторан

Укажите больше:
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-75-03

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Запросить объявление можно по электронной почте

Условия сделки

Условия	99 900 руб./мес.	Тип аренды	Прочие Аренды
Цена	99 900 руб./мес.	Тип аренды	Прочие Аренды
Ставка	10 320 руб./кв.м/год	Срок аренды	Долгосрочный
Налог	УСН	Наличие/отсутствие пром. аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная ставка	-
Коммунальные услуги	-	Сроки оплаты	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от владельца	-
Посредство	1 месяц		

99 900 руб./мес.

10 320 руб./кв.м/год

Следовать за владельцем объявления

УСН. Без комиссии

Имя:
КВАДРАТ
Управляющая компания
3.3 ★★★★★ 3 отзыва
Опыт работы с 2010 года
Будет 24 объявления

+7 983 666-75-03

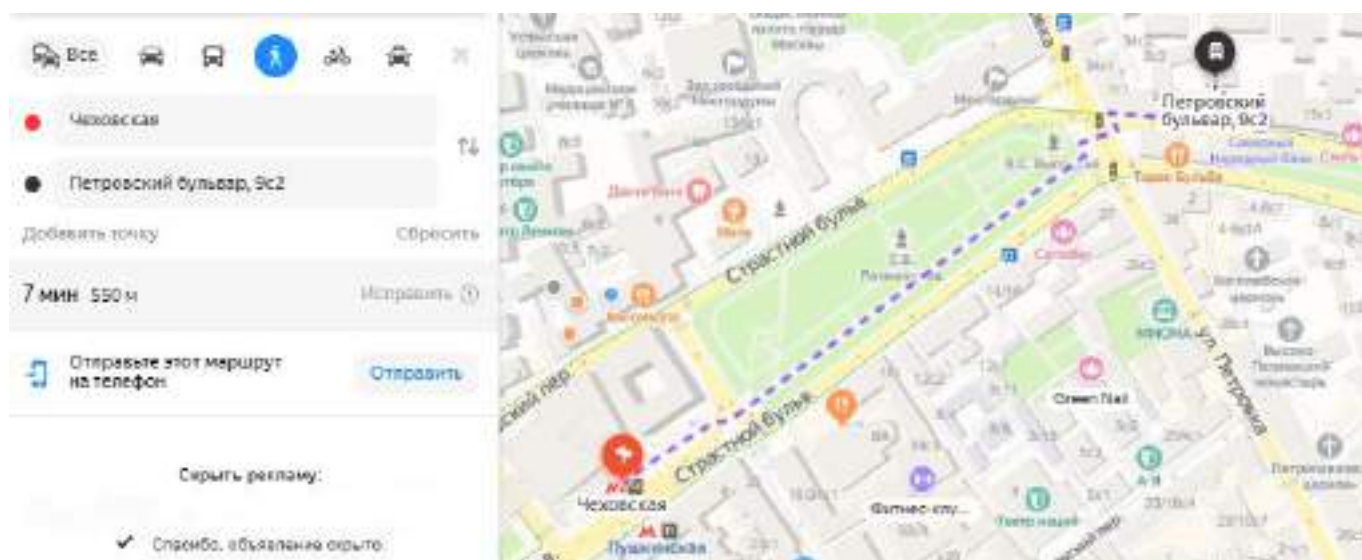
СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Запросить объявление можно по электронной почте

Пожалуйста, помните, что наши объявления не платят. Мы помогаем найти свое место

Детский центр 1032
Помещение в торговом центре 40 м² до 800 м². Полностью отремонтировано.
+7 983 135-04-05

Аренда от 44 м². Цена от 99 руб./мес.
Детские комнаты. Полностью отремонтировано. Полностью отремонтировано.
+7 983 135-04-05

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 90 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 13320 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/228932303/>

Офис, 125 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовое-Самоечная ул., 4. На карте
М. Цветной бульвар - 5 мин. пешком

170 000 Р/мес.

16 320 м² за м² в год

Университет Меганполис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 9953 объявлений

+7 495 180-32-05

Помогите, проверьте, что вы хотите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв о нас тоже

Написать объявление

2 фото

125 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Промислене

БЕЗ КОМИССИИ! Жилый дом. Сдается под офис, магазин (кроме продовольственного) или салон красоты в школьном здании площадью 125 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Кондиционер. Испити, вентиляция. Договор аренды помещения в рублях. УСН, эксплуатационные расходы включены. Садовое-Самоечная улица, 4. 5 минут пешком от метро Цветной бульвар. ПОТ - 170 995.

Создание Безопасного подключения

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Условия сделки	Цена	170 000 Р/мес.	Тип здания	Прямая аренда
Степень	16 320 м² за м² в год	Срок аренды	Длительный	
Налог	УСН	Максимальный срок аренды		
Обеспечительный взнос	-	Арендная ставка		
Коммунальные платежи	Включены	Ставка парковки		
Эксплуатационные расходы	Включены	Возможность оплаты		
Примечания	-			

Уточнить условия

Помогите объявлению

170 000 Р/мес.

16 320 м² за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН. Без комиссии

Университет Меганполис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 9953 объявлений

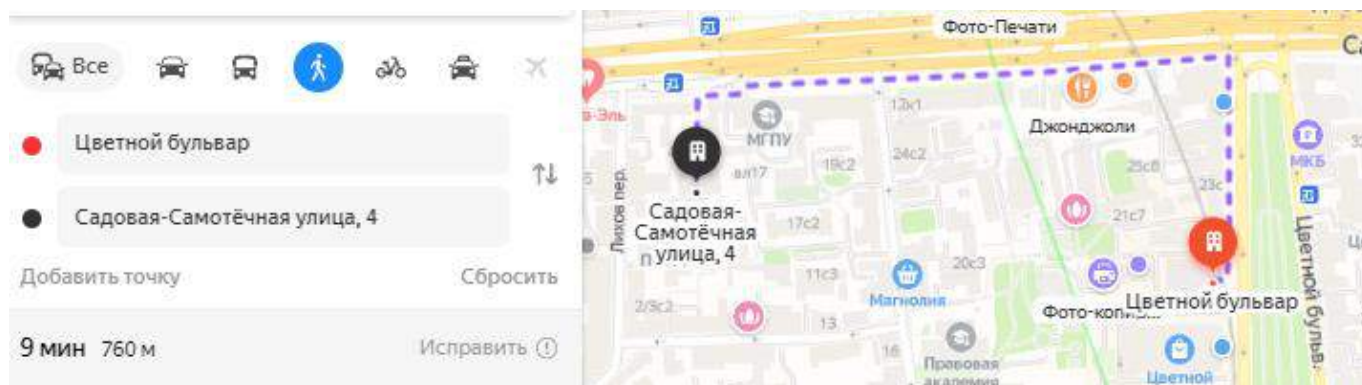
+7 495 180-32-05

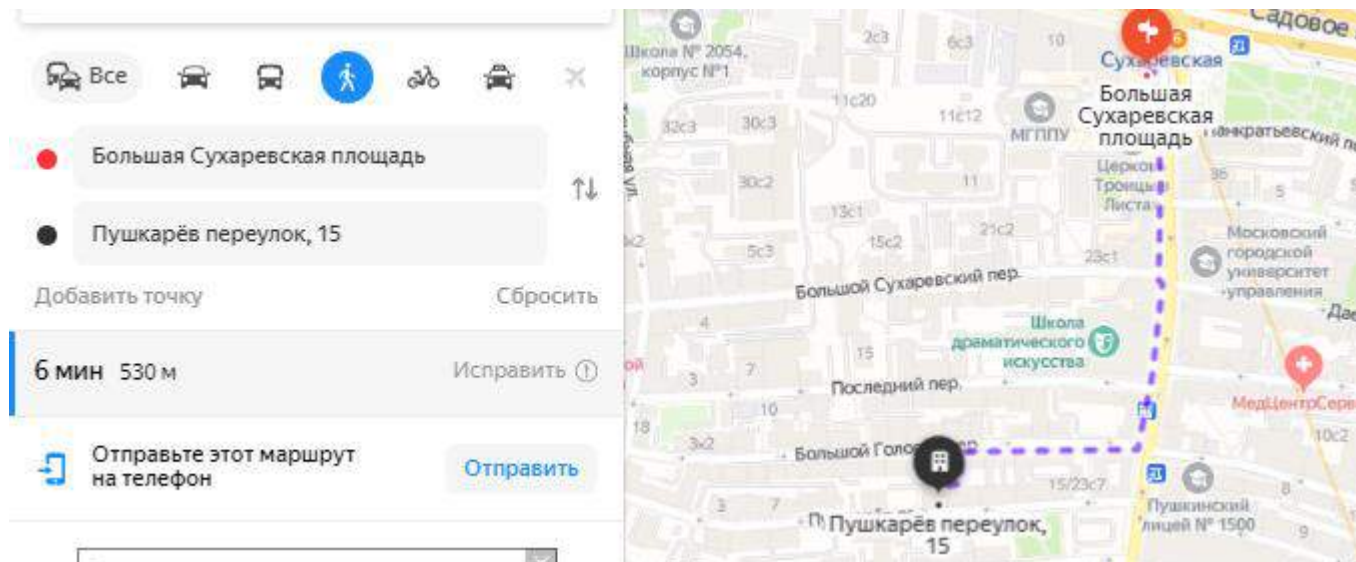
Помогите, проверьте, что вы хотите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв о нас тоже

Написать объявление

Детальнее об объявлении

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Цоколь, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 125 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Стандартный ремонт (хорошее состояние), Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 16320 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены





Аналог 4.
<https://www.cian.ru/rent/commercial/229579578/>

объекты Яндекс Контакты - Цук Мо... Улица Гарibaldi...


17 апр, 11:41 147 просмотров 3 на сегодня

Свободное назначение, 90 м²

Москва ЦАО р-н Мещанский пав. Пушкарес 20/17 на карте

Сухаревская - 5 мин. пешком Срепеской бульвар - 5 мин. пешком Трубная - 9 мин. пешком

Еще варианты



10 фото

90 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

98 900 Р./мес.

12 187 м² в год

Ссылка на размещение данных

УСН: без комиссии


Искать

КВАДРАТ
Управление компаниями
2.5 ★★★★★ из 3 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Был 29 объектов

+7 983 666-75-03


ОМС и сообщения в государственные органы не платят. Звоните в выходные по телефону 8-800-100-00-00

Помогите, оценить, что нужно от объявления на ЦИАН. И получите от нас 1000 рублей



ЖК «Сити Парк»
После реконструкции недвижимости в ЖК «Сити Парк»...
Полная доступность от метро, 30 мин. пешком
+7 (495) 136-04-71

Помогите ООС «Искать»... Присоединяйтесь к нам
www.cian.ru/



Аренда от 44 кв. Цена от 10 000 руб.
Детальнее читайте на сайте. Смотрите фото

объекты Яндекс Контакты - Цук Мо... Улица Гарibaldi...

Фотографии (33) Описание На карте Контактное лицо

Сдается

Помещение свободного назначения 90м². Помещение имеет удачную залыно-кабинетную планировку. Сделан капитальный ремонт: очень светлое помещение.

Помещение имеет 3 больших окна в приемной, 2 окна в зале и 1 окно в комнате. Все окна пластиковым.

Дом довоенный, кирпичный, 4-х этажный, 1917 года постройки, индивидуальный проект.

Вход отдельный, через арку с Пушкареск пер.

Доступ свободный, круглосуточный.

Этаж:

- Цоколь

Высота потолков: 2,60

Метро:

- Сухаревская (5 мин.), Чистые пруды (10 мин.), Трубная (10 мин.)

Расположение:

- Первая линия домов. Находится между улицами Срепеская и Трубная.

Инфраструктура:

- Дом располагается в одном из старейших районов Москвы. В 8 минуте ходьбы от Школы Цветного бульвара. В шаговой доступности ТЦ «Цветной», «Лужайки Олега», «Менделеев», «Огородки», театр «Школа драматического искусства», «Дом клуб Андрей Макаревича» «Обербанк», «ВТБ», «МКД Банк», «Ренессанс Банк», «Волковский», «Кафе-бар Таки», «Кофе Хаус», «Coffee Bean», «Intelect», «Buddha Bar» арт-гал «Puma» и «Неофиз».

98 900 Р./мес.

12 187 м² в год


Искать

КВАДРАТ
Управление компаниями
2.5 ★★★★★ из 3 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Был 29 объектов

+7 983 666-75-03


ОМС и сообщения в государственные органы не платят. Звоните в выходные по телефону 8-800-100-00-00

Помогите, оценить, что нужно от объявления на ЦИАН. И получите от нас 1000 рублей



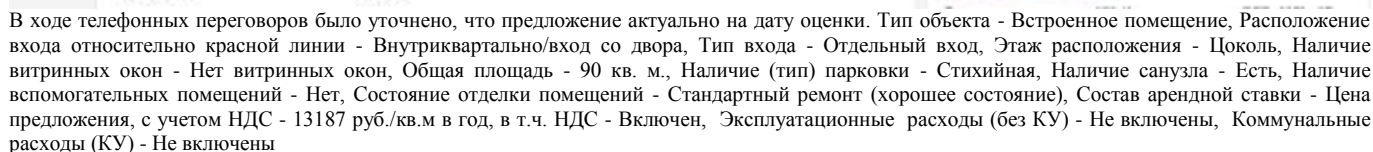
ЖК «Сити Парк»
После реконструкции недвижимости в ЖК «Сити Парк»...
Полная доступность от метро, 30 мин. пешком
+7 (495) 136-04-71

Помогите ООС «Искать»... Присоединяйтесь к нам
www.cian.ru/



Аренда от 44 кв. Цена от 10 000 руб.
Детальнее читайте на сайте. Смотрите фото
+7 (495) 136-04-71

Полная информация о недвижимости - ЖК «Сити Парк» - ООС - 800-100-00-00
+7 (495) 136-04-71. Помогите и получите от нас 1000 руб.



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](#)
[Свяжитесь](#)

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 "Атомнаргпром"

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

10 лет
с Вами!

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

Защитившись 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 непростая задача. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами: косметический ремонт офиса или перепланировка офиса, 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 ключевые факторы для потенциальных клиентов и деловых партнеров.

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

[Задать вопрос! Мы Online!](#)

Бесплатная консультация
Обратный звонок
Консультация дизайнера

