

	-						
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 15. 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 видеонаблюдения 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 16. 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 17).



Рисунок 17. 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/225906749/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222390145/	https://www.cian.ru/rent/commercial/226752313/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222856684/
Контакт	7 916 670-38-17	7 916 290-20-83	7 910 430-36-51	7 910 430-88-07
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Валуевская ул., 33	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Болотная наб., 3С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Овчинниковская наб., 6С3	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, 6-й Монетчиковский пер., 10С15
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Добрынинская	Кропоткинская	Новокузнецкая	Павелецкая
Удаленность от метро	4 минуты пешком до 5 минут пешком	12 минут пешком 10-15 минут пешком	6 минут пешком 5-10 минут пешком	4 минуты пешком до 5 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Подвал	1 этаж
Диапазон значений	Подвал	Цоколь	Подвал	1 этаж
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Общая площадь	140	90	187,4	80
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	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт
Цена предложения, с учетом НДС	18 200	18 000	16 009	22 500
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Включены	Не включены	Не включены	Включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	1824	0	0	1824
- Коммунальные расходы (КУ)	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	1064	0	0	0

Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	15 312	18 000	16 009	20 676
---	--------	--------	--------	--------

**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.

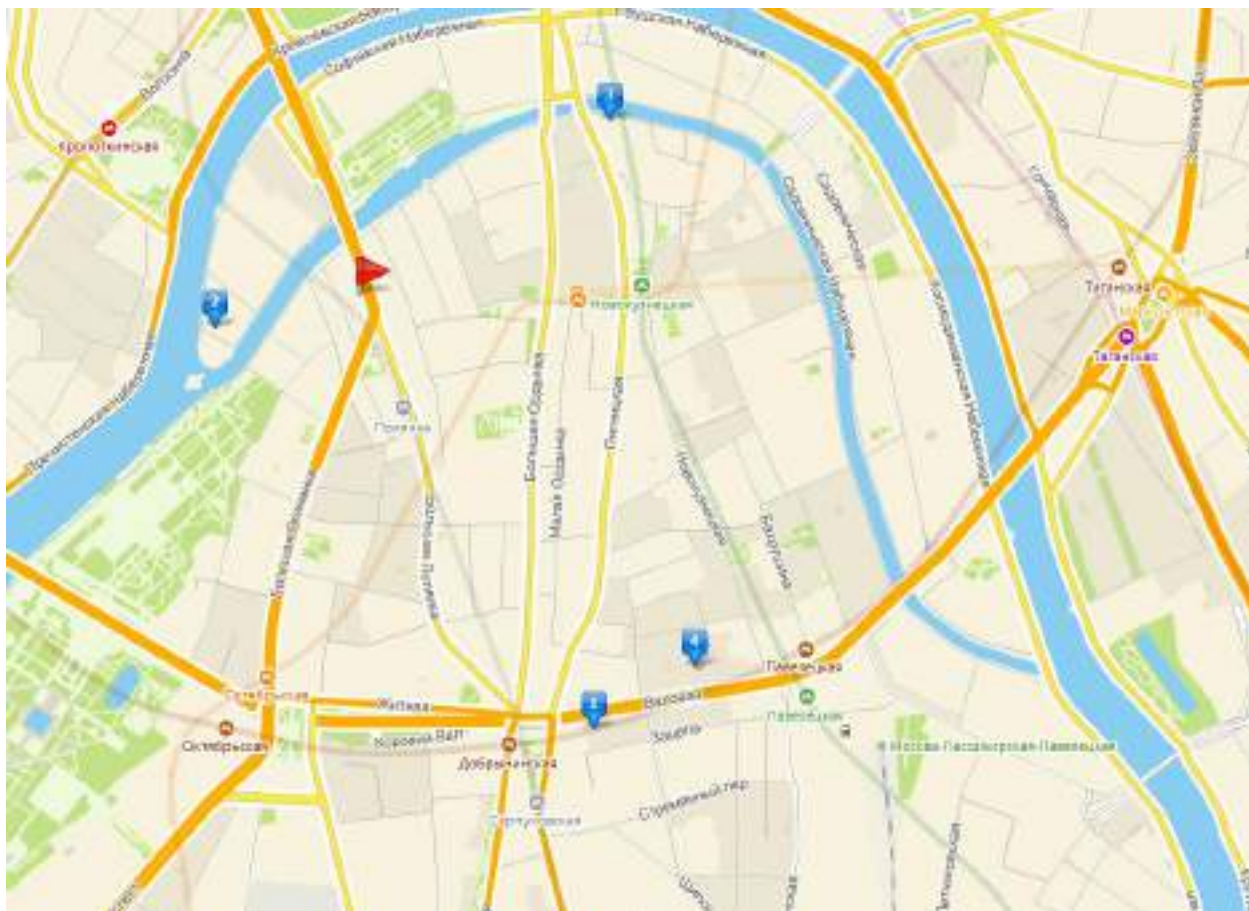


Рисунок 18. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в ЦАО, 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:

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

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	Единица измерения	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб. / кв. м в год		15 312	18 000	16 009	20 676
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	руб. / кв. м в год		15 312	18 000	16 009	20 676
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	руб. / кв. м в год		15 312	18 000	16 009	20 676
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		15 312	18 000	16 009	20 676
Дата сделки (предложения)		-	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год	руб. / кв. м в год		15 312	18 000	16 009	20 676
Корректировка на торг	%		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		14 133	16 614	14 776	19 084
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	руб. / кв. м в год		14 133	16 614	14 776	19 084
Административный округ, ценовая зона		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		14 133	16 614	14 776	19 084
Удаленность от метро	мин. пешком	590 м, 7 минут пешком	4 минуты пешком	12 минут пешком	6 минут пешком	4 минуты пешком
Диапазон значений		5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	0	-6%	7%	0%	-6%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		13 285	17 777	14 776	17 939
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		13 285	17 777	14 776	17 939
Расположение входа относительно красной линии		Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка на расположение входа относительно красной линии	%		18%	18%	18%	25%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	20 977	17 436	22 424
Тип входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход

Корректировка на наличие отдельного входа	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	20 977	17 436	22 424
Диапазон значений		Подвал	Подвал	Цоколь	Подвал	1 этаж
Корректировка на этаж расположения	%		0%	-5%	0%	-29%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	19 928	17 436	15 921
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	руб. / кв. м в год		15 676	19 928	17 436	15 921
Площадь	кв. м	114,8	140,0	90,0	187,4	80,0
Корректировка на площадь	%		0%	-9%	0%	-9%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	18 134	17 436	14 488
Наличие (тип) парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	18 134	17 436	14 488
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	18 134	17 436	14 488
Наличие вспомогательных помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 676	18 134	17 436	14 488
Состояние отделки		Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки	руб.		-654	-654	-955	-654
Скорректированная цена	руб. / кв. м в год		15 022	17 480	16 481	13 834
Коэффициент вариации	не более 30%	10,2%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %			5%	10%	5%	14%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %			2%	3%	3%	33%
Доверие объекту сравнения по признаку 1			0,85	0,71	0,85	0,59
Доверие объекту сравнения по признаку 2			0,95	0,93	0,93	0,20
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2			0,90	0,82	0,89	0,40
Весовой коэффициент			0,299	0,272	0,296	0,133
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с	руб. / кв. м в год	15 964				

учетом НДС (с округлением)			
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	руб. / кв. м в год	15 875	
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	руб. / кв. м в год	13 229,17	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	руб. в год	1 822 450,00	
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	руб. в год	1 518 708,72	

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)

№пп	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	114,80	не применялся	0,00	13 229,17	1,00	не применялся	0,00	13 229,17

Таблица 40. Результаты оценки с учетом округления

№пп	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, ул. Полянка Б., 4/10	114,8	13 229,17	15 875,00	1 518 708,72	1 822 450,00

*** 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/225906749/>

Свободное назначение, от 60 до 140 м²
 Москва, ЦАО, р-н Земосоворное, Валуевский ул., 33 [на карте](#)
 М Добрынинская - 4 мин. пешком М Сартуковская - 5 мин. пешком М Павелецкая - 7 мин. пешком

от 91 000
 до 212 334 руб./мес.
 35 200 руб./м² в год
 Скрыты 38 объявлений дешевле
 Безопасны: проверенные платформы, репутационные расходы, УСН без комиссий

Гарант
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Есть 832 объекта
+7 916 670-38-17
 2100 объектов не в базе сервиса
 Помогите понять, что такое это объявление на cian.ru? [Понять объявление](#)

Игорь Гусейнов
 Риэлтор

от 60 до 140 м² -1 из 7 Этажи Свободно Помещение

Назначение: офис, торговая площадь, салон красоты, ателье одежды, боковые услуги, сувениры, ланч-бар, оранжерея, фотостудия, антикафе, интернет-магазин, маникюр, пункт выдачи, тату-салон, туристство
 Отдельный вход [показать](#) Прекрасный вариант, помещение находится в пешей доступности от метро Сартуковская и метро Добрынинская (4 и 5 минут соответственно).
 Помещение находится в непосредственной близости от университета РЭУ им. Г.Д. Плеханова (и это огромный потенциал для Бизнеса!!
 Рядом большой оживленный центр!! Здание прекрасно расположено!! Рядом метро, академия, парк для прогулок, жилые дома и очень развитая инфраструктура!! Идеально для парикмахерской и интернет-магазина!! Есть разводка воды. Показ оперативно!! Звоните в любое время.

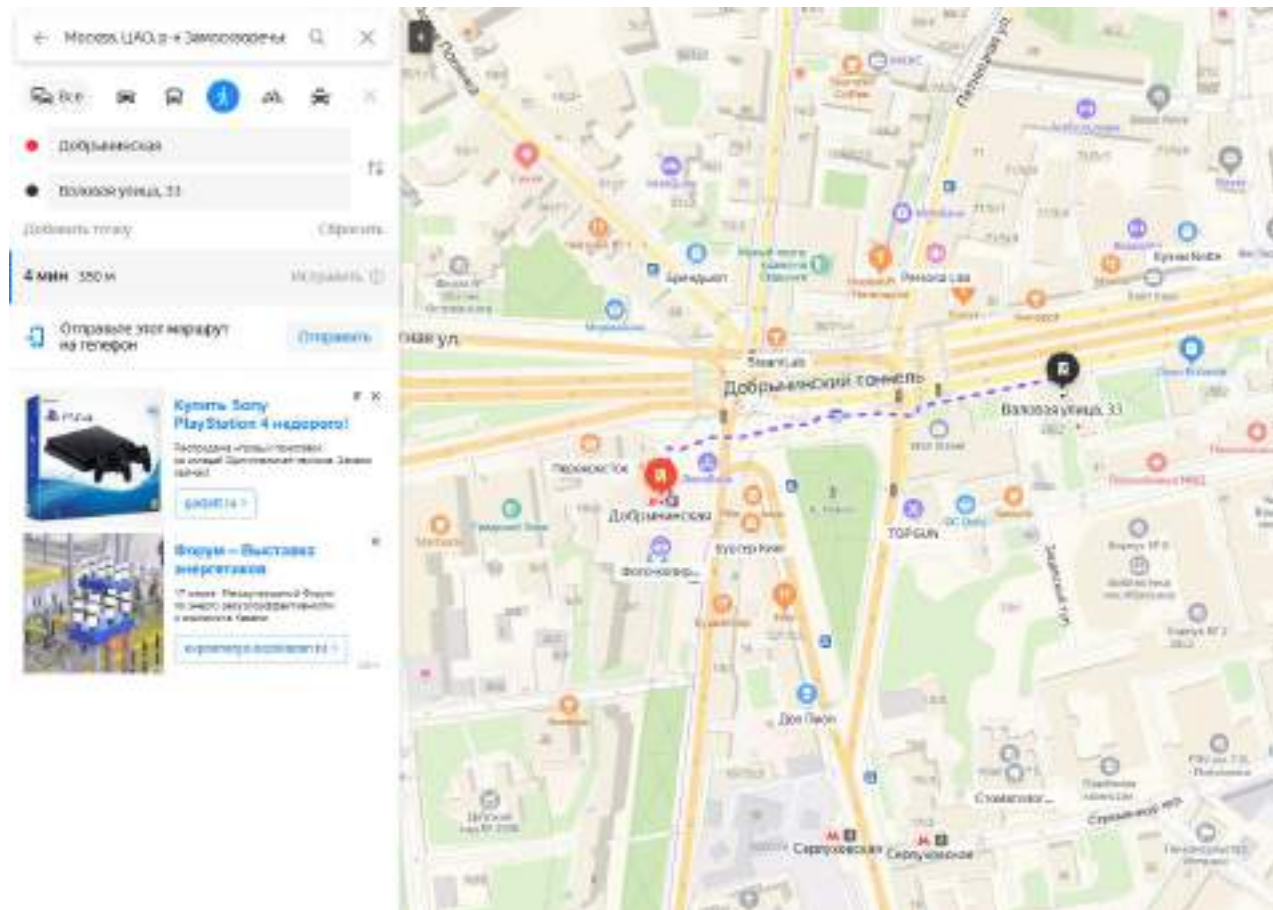
Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления
[Получить контакты](#)

Условия сделки			
Цена	от 91 000 до 212 334 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 200 руб./м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 лет
Обязательный платеж	-	Арендная ставка	Да
Капитальный ремонт	Включены	Специальное предложение	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от агента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Юридический адрес: Предоставляется
 Высота потолков: 3,5 м
 Состояние: Требуется косметический ремонт

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 140 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделок помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 18200 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены



Аналог 2.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222390145/>


www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 90м² Болотная наб...

время: 15:22 | 1043 просмотра | 7 лайков

Свободное назначение (В), 90 м²

в многофункциональном комплексе «Красный Октябрь» на Болотной набережной, 3с2
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Болотная наб., 3С2, 1-й этаж
Кропоткинская: 10 мин. пешком | Паладиум: 5 мин. на транспорте

Его фото | Добавить фото | Добавить видео | Добавить 3D-тур | Добавить панораму



15 фото

90 м² | -1 из 4 | Свободно | В

Площадь | Этаж | Помещение | План

Назначение: пекарня, выпечка, бар, лавочка, салон красоты, кафе/ресторан, аптека/офис, кондитерская, бытовые услуги, общепит, мастерская, антикафе, кофейня, фастфуд, тату-салон, лектория, тургентство, массажный салон

Сделает отличное помещение свободного назначения с высоким трафиком на территории многофункционального бизнес-комплекса Красный Октябрь!

- Площадь помещения 90 м², заловой планировки, сейчас перегородки, был кабинет!
- Цокольный этаж, вход отделенный с переездом, лифта в общее пространство, отдельная дверь, доступ свободный и круглосуточный! Стихийная парковочная зона и отдельная большая стоянка рядом.
- Возможна реклама на фасаде здания, а также штендеры!
- Есть мокрая точка, электрическая мощность до 15 кВт, отопительная система вентилируемой!
- Рассмотрен под любые виды деятельности, кроме казино!
- Стояночно подойдет под шоу-рум, кафе, фото-студию, салон красоты, тату-салон, массажный салон, крафтовый бар, типографию и т.д.
- Арендные каникулы предоставляются, оперативный показ, звоните!

Укажите больше:
Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.

[Посмотреть больше](#)

Условия сделки

Условие	Внесено	Тип аренды	Субаренда
Цена	135 000 руб/мес	Срок аренды	Длительный
Степень износа	18 000 руб/м²/год	Наличие парковки	11 мес.
Налог	УСН	Арендный платеж	Да
Обеспечительный платеж	135 000 руб	Стоимость аренды	-
Включенные коммунальные платежи	-	Возможность выкупа	-
Включенные эксплуатационные расходы	-		
Предоплата	2 месяца		

135 000 Р

18 000 руб/м² в год

[Считать за рекомендованную цену](#)

УСН, без комиссии

Михаил Вакин

нет отзывов

Старт работы в 2014 году

Был 25 объект

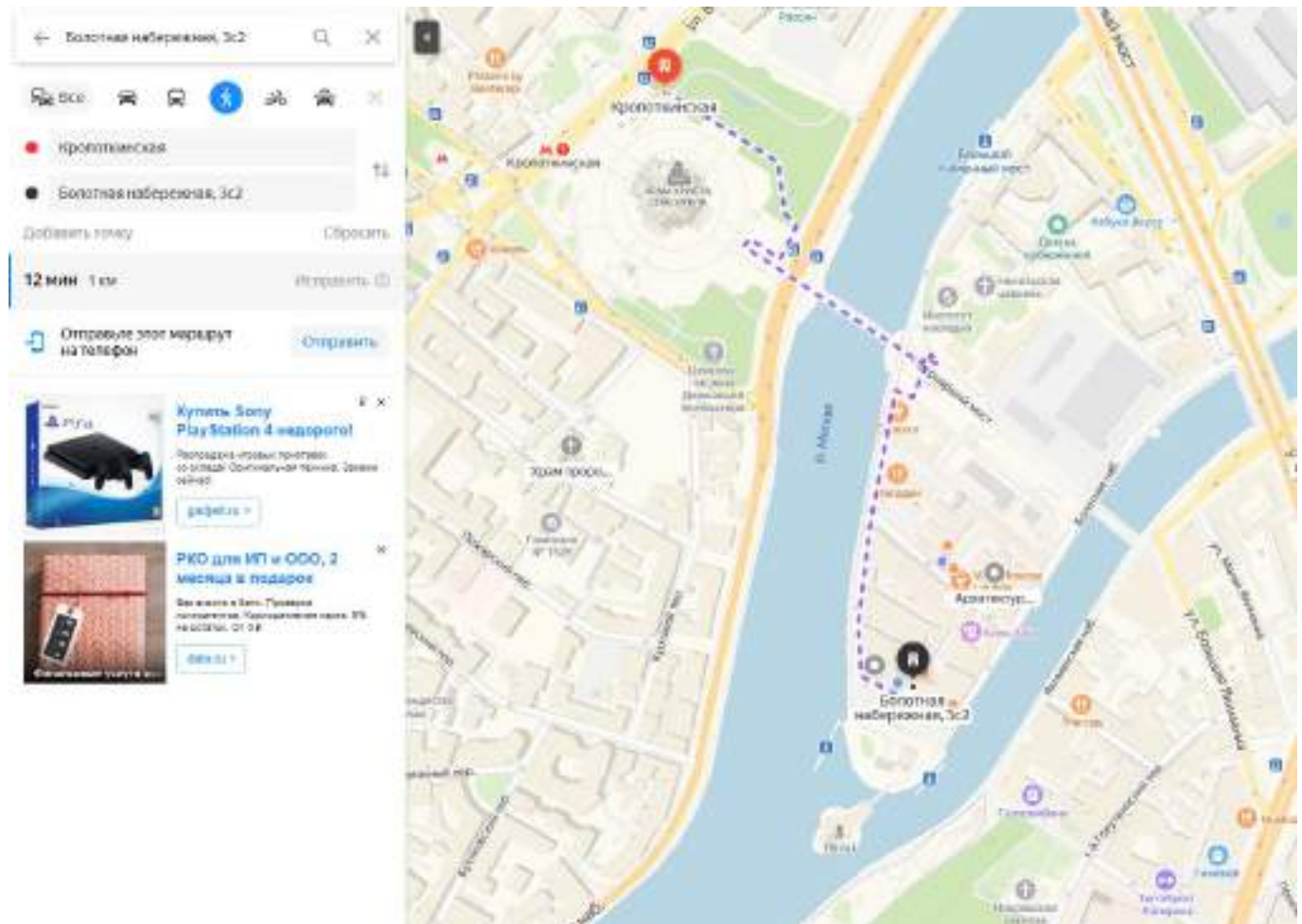
+7 916 290-20-83

Онлайн-оплата и бронирование

Платежи, налоги, коммунальные услуги оплачиваются арендатором

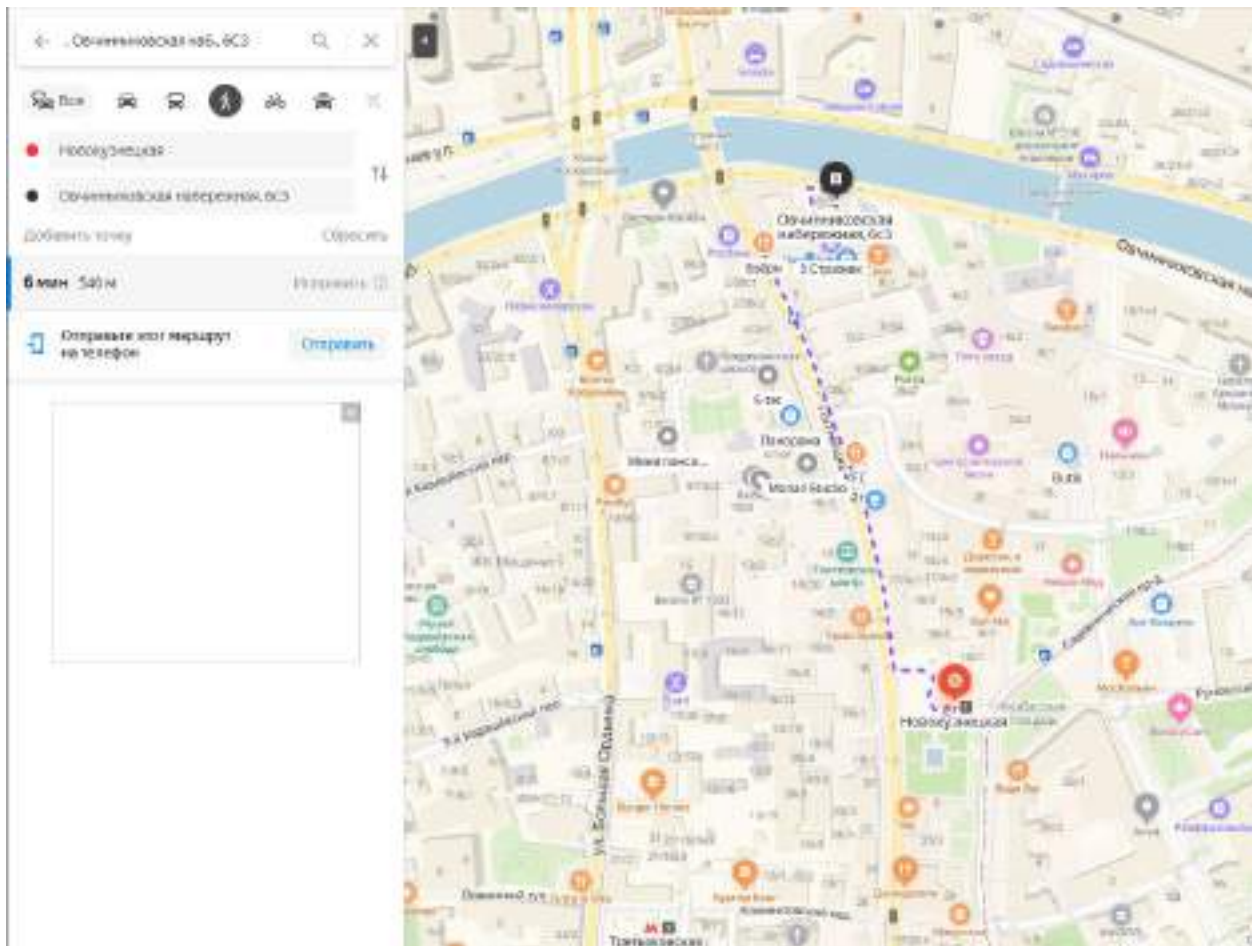
[Посмотреть объявления](#)

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 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 - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 18000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



<https://www.cian.ru/rent/commercial/226752313/>

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - Подвал, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 187,4 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 - 16009 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



Аналог 4.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222856684/>

www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения 80м² 6-й Монетчик...


своб. 22.12 150 просмотров 7 из 10 фото

Свободное назначение, 80 м²

Москва (ЦАО), р-н Замоскворечье, 6-й Монетчиковский пер., 10С15, 1-й этаж

М Павловская - 3 мин. пешком М Добрынинская - 10 мин. пешком
М Серпуховская - 11 мин. пешком

Выборы: [Выборы](#) [Пожаловаться](#)



14 фото

80 м² 1 из 2 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Назначение: свободное назначение

Собственник сдает помещение свободного назначения 1 этаж площадью 80 кв.м, отдельный вход. Вторая линия домов на Садовом кольце. В шаговой доступности м. Павловская (1,5-2 мин.). Это первый этаж отдельно стоящего маленького здания. Возможно использовать под: маленькое производство, отделение банка, салон красоты, интернет магазин, ломбард, бутик, мастерскую, аптекарню и многое другое. Отопление, свет есть, помещение заброшено, используется как склад. Требуется серьезный ремонт. Окна заклеены, оконные рамы есть, можно восстановить. Канализация на аренду 8-12 тысяч руб., в зависимости от цены ремонта. Все можно обсудить, звоните.

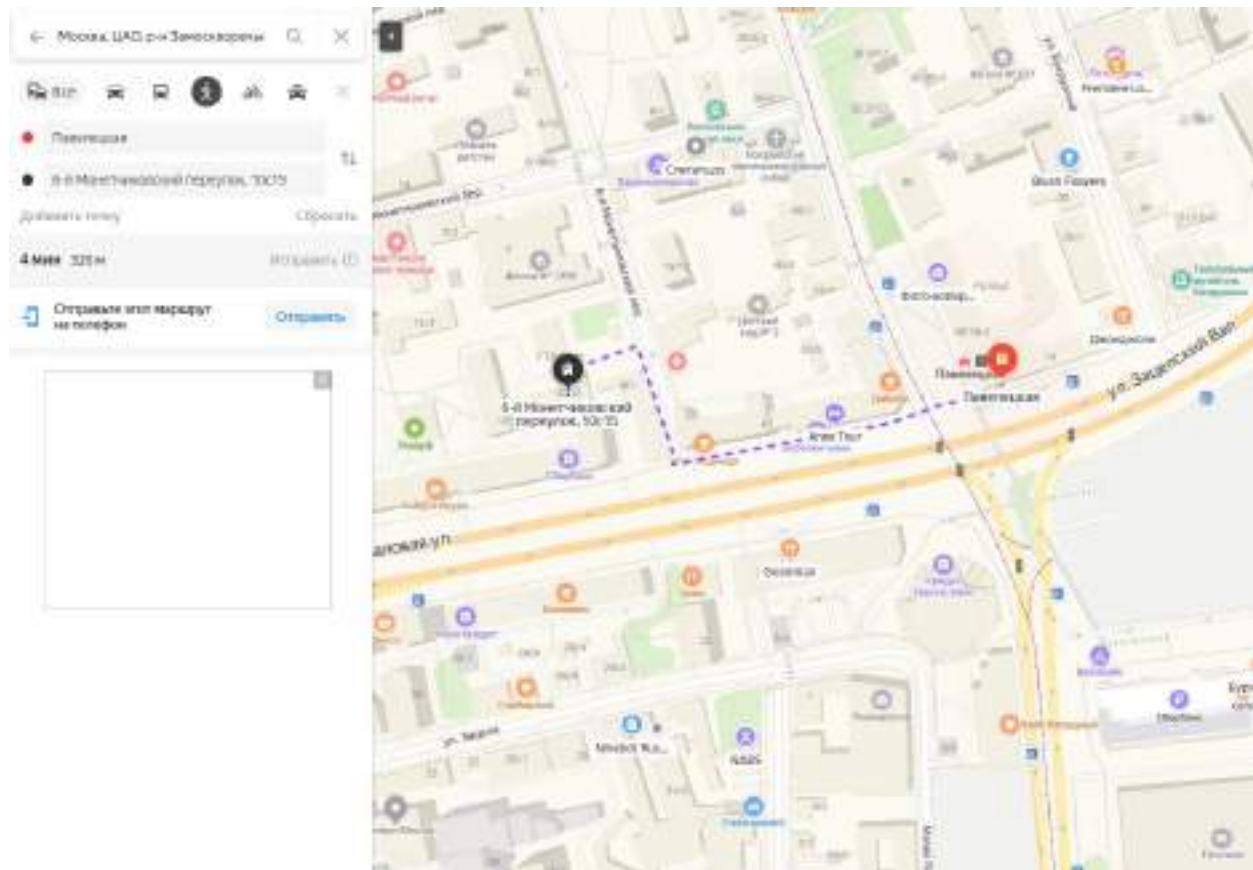
Узнайте больше:
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Посмотреть фото](#)

Условия сделки

Цена	150 000 руб./мес.	Тип сделки	Полная аренда
Ставка	22 500 руб./кв.м/год	Срок аренды	Долгительный
Наполн.	УСН	Минимальный срок аренды	-
Исключительный контроль	150 000 руб.	Аренда на компанию	Да
Канализация (подзем)	-	Срочность решения	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Контроль от клиента	-
Примечание	1 этаж		

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Тип объекта - Встроенное помещение, Расположение входа относительно красной линии - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный вход, Этаж расположения - 1 этаж, Наличие витринных окон - Нет витринных окон, Общая площадь - 80 кв. м., Наличие (тип) парковки - Стихийная, Наличие санузла - Есть, Наличие вспомогательных помещений - Нет, Состояние отделки помещений - Требуется косметический ремонт, Состав арендной ставки - Цена предложения, с учетом НДС - 22500 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



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



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

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

8 (495) 151-22-51

Контактная информация

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать корпоративную рабочую атмосферу и фирменный стиль в офисе?

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

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

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

ГАРАНТИЯ на выполняемые работы - 3 года!

Работаем БЕЗ ПРЕДОПЛАТЫ!

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

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

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

Получить бесплатную консультацию

Ремонт офиса "ВТБ Управление проектами"



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

Ремонт офиса "Аванти"



Капитальный ремонт офисного помещения компании «Аванти».

Участники телеканала **1000** Москва

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

1000 РЕМОНТОВ
СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

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

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

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

Калькулятор
Заявка на ремонт

Ремонт

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

Наши преимущества

- Экономим время

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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 важные факторы для потенциальных клиентов и деловых партнеров.

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

[Задать вопрос! Мы Online!](#)

Бесплатная консультация
Обратный звонок
Консультация дизайнера

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

КАЛЬКУЛЯТОР РЕМОНТА

Разделы

Каталог стройматериалов

Наши преимущества

Выполняемая отделка

Производимые работы

Цены на ремонт

• квартир

• ванной под ключ

• офисов

Как формируется стоимость

Примеры наших работ

Смета

Техническое задание

Фотогалерея ванных комнат

Фотогалерея

Дизайн

Дополнительные услуги

Статьи

Технологии отделочных работ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реквизиты

Обратная связь

Политика конфиденциальности

Рассрочка от Почта Банка

Адрес

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

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

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

КРЕДИТ

На ремонт помещений

ОТ 13,4%

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

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

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

- 113 -

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



КУПИТЬ
В РАССРОЧКУ

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

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

1. Демонтаж;
2. Возведение перегородок (из кирпича, пеноблоков, 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:

- Надежность – нам 25 лет.
- Работаем без предоплаты.
- Называем цены на ремонт офиса в Москве сразу и не меняем ее 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.