

### 13. Выводы и анализ результатов оценки

В результате проведенных расчетов установлена арендная ставка для помещений с использованием сравнительного подхода и рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости земельного участка с использованием затратного подхода. Итоги согласования результатов оценки представлены ниже:

**Таблица 44. Согласование результатов оценки**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость с округл., руб. без НДС
			Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	Стоимость, руб. без НДС	вес	
1	право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	388,9	не применялся	0,0	8 891,67	1,0	не применялся	0,0	8 891,67
2	объект нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок	388,9	16 674 034	1,0	не применялся	0,0	не применялся	0,0	16 674 034

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

**Таблица 45. Результаты оценки с учетом округления**

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*
г. Москва, ул. Красноармейская, д.16.	388,9	8 891,67	10 670,00	3 457 970,46	4 149 563,00
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на земельный участок</b>					
<b>руб., без учета НДС</b>			<b>руб, с учетом НДС</b>		
16 674 034			20 008 841		

\* 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.

## 14. Приложения

### 14.1. Аналоги по аренде помещений

#### Аналог 1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/207792841/>

сегодня, 11:08 4 063 просмотра, 2 за сегодня

www.cian.ru Аренда помещения свободного наз...

★ 3К ОТЗЫВОВ

Принимать

**Свободное назначение, 250 м²**

Москва, САО, р-н Аэропорт, Красноармейская ул., 2К1 На карте

Петровский Парк - 11 мин. пешком
Динамо - 13 мин. пешком
Аэропорт - 17 мин. пешком

В избранное
Поделиться
Пожаловаться

13 фото

250 м²  
Площадь

-1 из 8  
Этаж

Свободно  
Помещение

Прямой договор аренды от собственника.  
 Переез линия, первое Здание на входе в большой жилой массив по ходу движения сразу от 2-х станций метро: "Динамо" и "Петровский парк" (по ходу от метро Дамой, т.е. сторона из центра в область).  
 Довольно хороший дневной и тугой вечерний трафик.  
 Неплохие рекламные возможности, чтобы сделать ваш бизнес заметным.  
 Отдельный, хорошо заметный вход с улицы. Подвал с окнами и высокими потолками.  
 Первый ритейл-прайнт от метро в сторону дома.  
 Ранее сидел банк, помещение с качественной чистовой отделкой и продуманной планировкой. Площадь от 15 кв.м.

**Возможное назначение**

• Офис  
 Ещё: клиентский офис, ломбер, интернет магазин, кофейня

**Узнайте больше**  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	275 000 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	13 200 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	275 000 Р	Арендная каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия
 Пожаловаться

Юридический адрес: Предоставляется  
 Высота потолков: 3,2 м  
 Вход: Отдельный с улицы

яко ID 304127

Управляющая компания

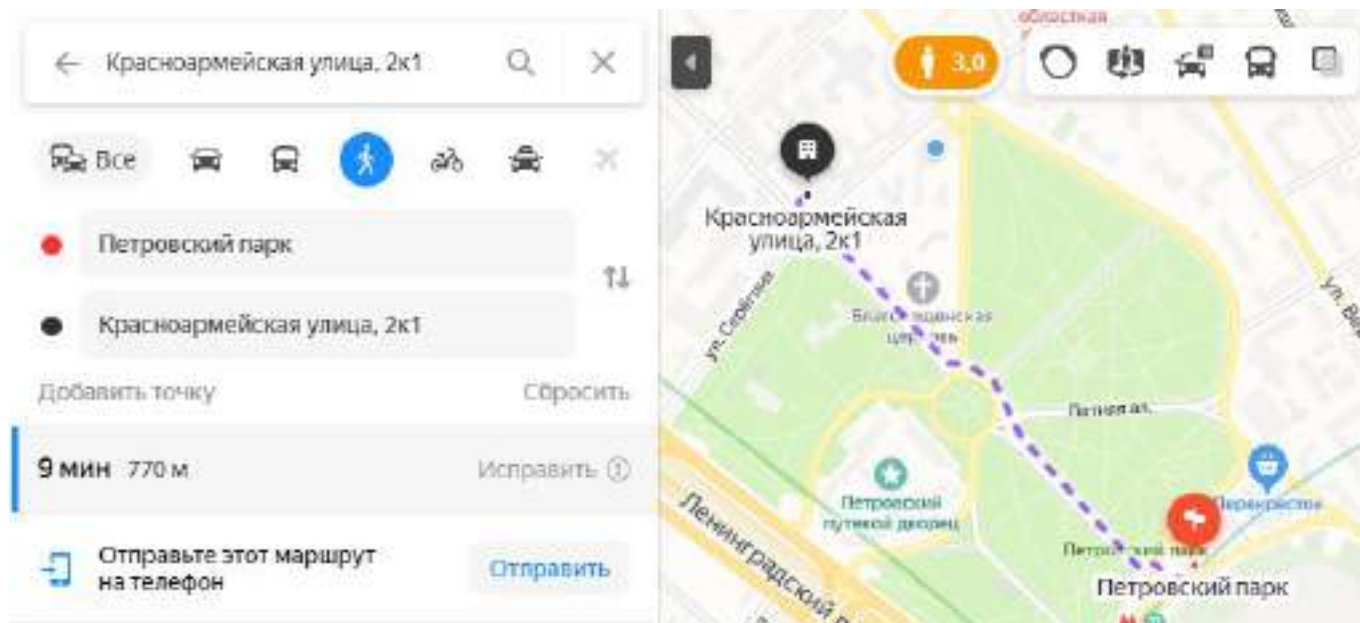
Нет отзывов

**+7 926 239-32-72**

Пожалуйста, помните, что наши объявления на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

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 - 250 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 - 13200 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



**Аналог 2.** <https://www.cian.ru/rent/commercial/227616834/>


www.cian.ru Снять помещение свободного назна... 3К ОТЗЫВОВ

Чера, 16:37 40 просмотров, 1 дн. назад

### Свободное назначение, 200 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Сокол, Новопесчаная ул., 7. На карте.  
Сокол - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



16 фото

200 м<sup>2</sup> -1 из 12 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Объектом занимается Евгения. Без комиссии. Коммуналка и электричество ВХОДЯТ В СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ!!!  
Расположено в подвальном этаже жилого дома  
ТРИ ВХОДА (два через подвезд, один на улицу)  
Помещение в рабочем состоянии, в наличии косметический ремонт  
Предоставляем АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ на въезд (сроки обсуждаются), рабочий санузел  
Спальный район, метро Сокол в 7 минут пешком, проходимость высокая. Оперативный показ.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	+	Стоимость парковки	+
Эксплуатационные расходы	+	Комиссия от клиента	+
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 0 м

200 000 Р/мес.

12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ПРО Интерком-Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
Еще 438 объектов

+7 994 222-42-63

СМС доставлены не будут, спасибо

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

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 - 200 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 - 12000 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Не включены, Коммунальные расходы (КУ) - Включены

The screenshot displays a mobile navigation application interface. On the left, a search bar contains the text "Новопесчаная улица, 7". Below it, a row of icons represents different transport modes: "Все" (All), car, bus, pedestrian (selected), bicycle, and motorcycle. Two destination points are listed: "Сокол" (marked with a red dot) and "Новопесчаная улица, 7" (marked with a black dot). Below these, there are buttons for "Добавить точку" (Add point) and "Сбросить" (Reset). A summary bar shows the estimated travel time and distance: "6 мин 490 м", with an "Исправить" (Fix) button. At the bottom left, there is a button to "Отправить этот маршрут на телефон" (Send this route to phone) and an "Отправить" (Send) button. Below the navigation controls is an advertisement for "Чарджбэк — Вернём Ваши деньги!" (Chargeback — We'll return your money!). The right side of the image shows a map view with a blue dashed line indicating the route from the starting point in Sokol to the destination on Novopeshchaya Street. Landmarks like "Школа № 1384" and "Медцентр" are visible on the map.

**Аналог 3.** <https://www.cian.ru/rent/commercial/228876079/>

[www.cian.ru](https://www.cian.ru)
 Аренда помещения свободного наз...
 
 ★ 3К ОТЗЫВОВ


сегодня, 09:44 • 13 просмотров, 1 за сегодня
 Платное

### Свободное назначение, 250 м<sup>2</sup>










Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Улановича, 15. На карте

Аэропорт: 10 мин. пешком

В избранное • Поделиться • Пожаловаться



9 фото

**250 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**-1 из 6**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Лот: 3-07-02497. Аренда помещения свободного назначения, площадь 250,0 кв.м., на цокольном этаже с окнами в приемках, в семи минутах пешком от м. Аэропорт, отдельный вход, комнатная планировка, закрытый двор. Возможно под офис, интернет-магазин, услуги...  
Ответственный специалист: Кочкалев Дмитрий Александрович

#### Возможное назначение

Офис

Ещё: витальное одежки, интернет магазин, клиентский офис, свободное назначение, студия танцев

#### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	12 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	+
Обеспечительный платеж	250 000 Р.	Арендные каникулы	+
Компьютерные платежи	+	Стоимость парковки	+
Эксплуатационные расходы	+	Комиссия от клиента	+
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) • [Пожаловаться](#)

Номер налоговой: 7714

Юридический адрес: Не предоставляется

Планировка: Смешанная

**250 000 Р/мес.**  
12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

**ФРИДОМ**  
Агентство недвижимости  
на рынке с 2007 года  
Ещё 220 объектов

**+7 901 129-53-43**

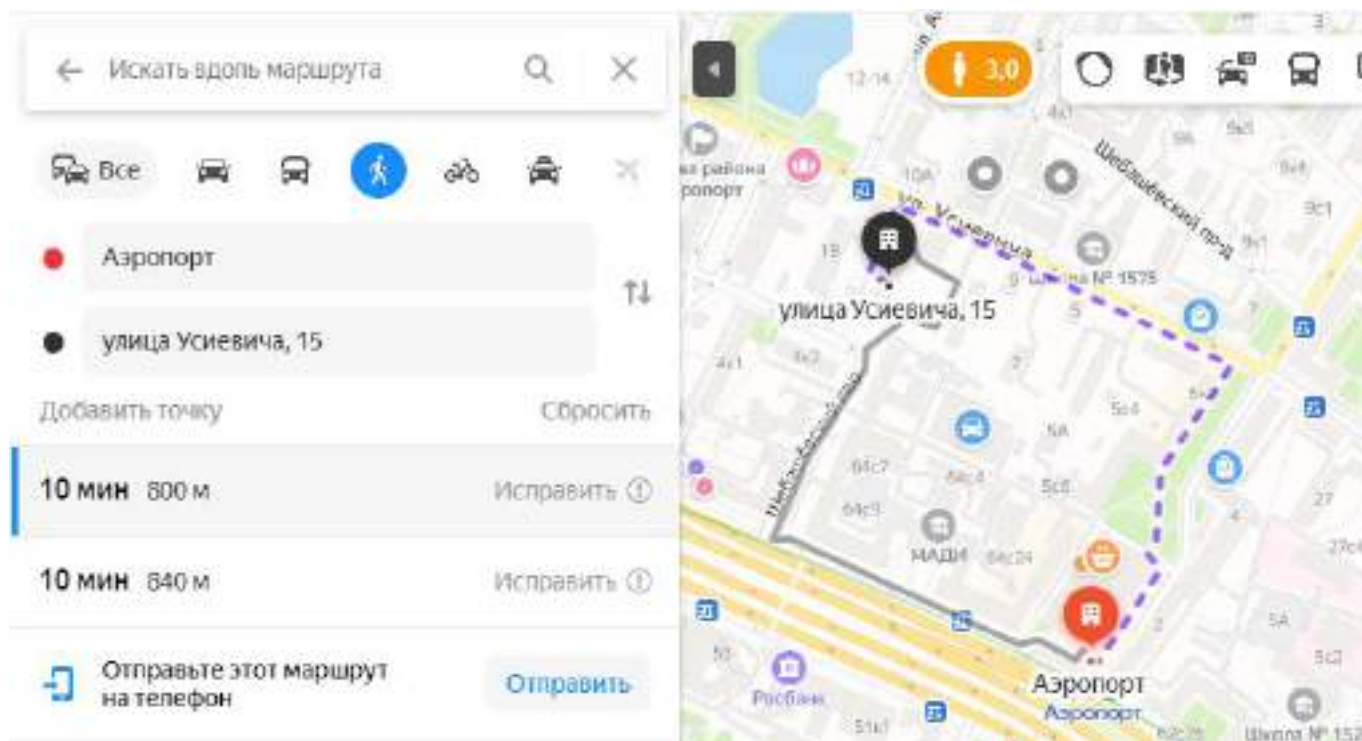
СМС доставлены, но будут взорваны

Пожалуйста, свяжитесь, что найти это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Дмитрий Кочкалев**  
Нет отзывов

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 - 250 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 - 12000 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/217513040/>

www.cian.ru Сдам помещение свободного назна...


20 апр, 20:54 223 просмотра, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 280 м²


Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Куусинена, 9к2 [На карте](#)

Полежаевская - 6 мин. пешком 
 Хорошево - 10 мин. пешком 
 Хорошевская - 11 мин. пешком

В избранное 
 Поделиться 
 Печать 
 Пожаловаться



16 фото



280 м²  
Площадь

-1 из 10  
Этаж

Свободно  
Помещение

Просмотр согласовывается заранее. Предлагаем в аренду офисное помещение. Цоколь с окнами. Шаговая доступности от станций метро Полежаевская и Зорге. В помещениях сделан хороший ремонт, имеются центральное отопление, кондиционеры, видеонаблюдение и оптоволоконная связь. Есть место для парковки у фасада здания. Прямая аренда.

**Возможное назначение**

Ещё: клуб, фитнес, другое, студия танцев

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	291 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 500 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 48 604 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	290 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Вход: Отдельный со двора  
 Состояние: Дизайнерский ремонт

291 667 Р/мес.

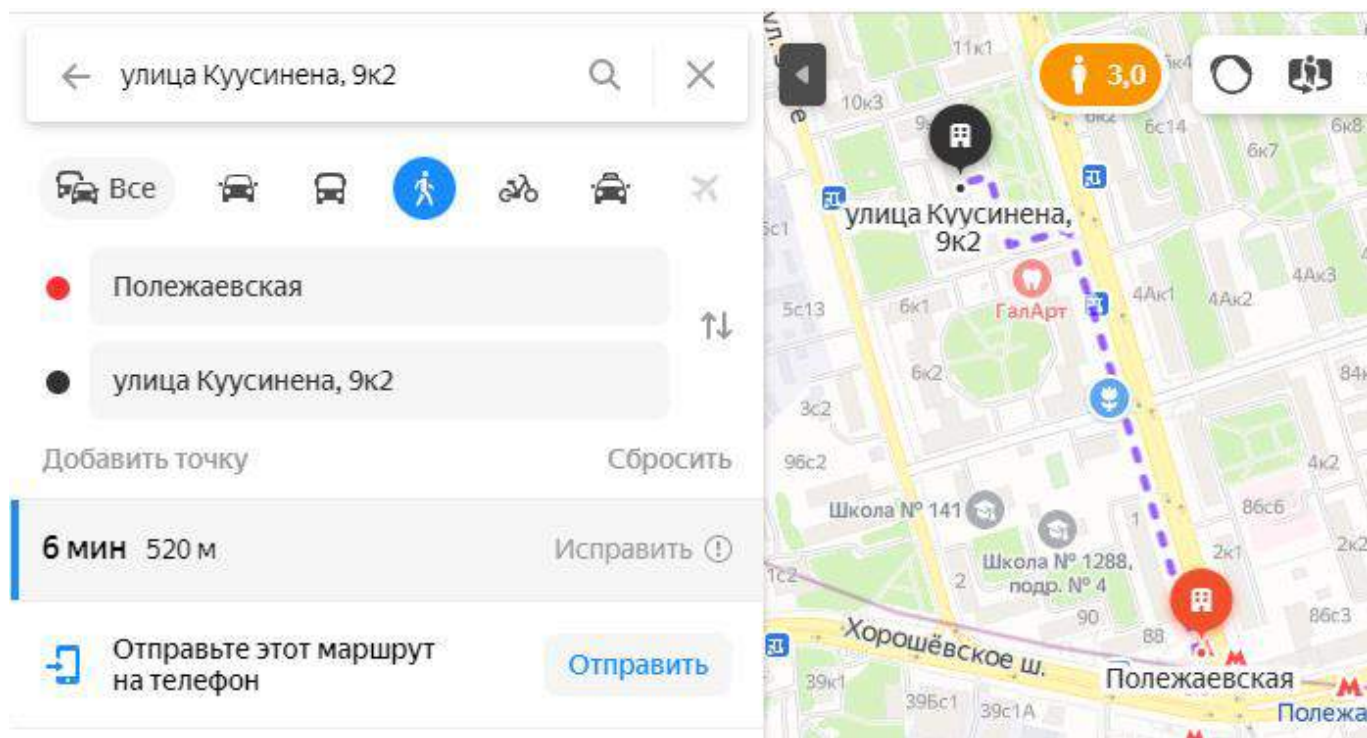
12 500 Р за м² в год

PRO  
**CAPITAL METERS** Коммерческий отдел  
 Отдел аренды  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с с 2010 года года  
 Виде 341 объект  
 +7 994 222-41-02  
 СМС доставлены на бумажку, звоните  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

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 - 280 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 - 12500 руб./кв.м в год, в т.ч. НДС - Включен, Эксплуатационные расходы (без КУ) - Включены, Коммунальные расходы (КУ) - Не включены



ЖИЛОЙ ДОМ, 2-СЕКЦИОННЫЙ, СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ										Этажность: 9 + Высота, м: 2,8		КС-1		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>										<b>КАРКАС</b> — Монолитные железобетонные колонны и ригели <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОБОЕИНОЙ</b> — Кирпичные <b>ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ</b> — Кирпичные на известняковом растворе <b>Перегородки</b> — из газосиликатных пористых блоков <b>ПЕРЕГРОДКИ И ПОКРЫТИЯ</b> — Монолитные железобетонные <b>КРОВЛИ</b> — Утеплитель / два слоя рулонного покрытия <b>ПЕШНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗДЫ</b> — Листовые — железобетонный монолитный <b>ПРОЕМЫ</b> — Окна — с двухкамерными ПВХ стеклопакетами. Двери — деревянные / обшитые ламинатом с ламинатом или пластиком. Двери на застекленных подвоях — армированное стекло / окраска эмалью <b>ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ</b> — Улучшенная поливинилхлоридная окраска / напольная окраска / обои на бумажной основе / керамическая плитка <b>ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ</b> — Улучшенная штукатурка цементно-известковым раствором с окраской под искусственную фактуру шпателя				
Количество этажей: 9 Количество квартир: всего: 64 в том числе по типам: 1к. квт. — 11 2к. квт. — 21 3к. квт. — 24 4к. квт. — 8 Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 101,93 Площадь встроенных помещений, м²: 104,4														
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>														
<b>ФУНДАМЕНТЫ</b> — Монолитный железобетонный														
Отделочные материалы на конструктивных элементах являются — согласно техническому решению застройщика, договорные для данного периода времени														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ
код объекта: 62.002.0797										16298	3942	5,64м³/м²	руб. на 1 м²	35,681
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная
										общая	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная	внутри-квартир-ная

## 2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячей- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные материалы
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южная Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южная Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943



## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

59

### 2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2020 г. по сравнению с 01.01.2018 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2018 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для регионов: севернее Полярного круга территории этих краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применить поправочный коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	металлических стоек и слонных блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древя- ные	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древя- ные	железобетона в бескар- касных системах		стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкосте- нные кон- струк- ции (ЛСТК)	древя- ные и др. кон- струк- тивные материалы
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,022	0,914	0,958	1,080	0,952	0,942	0,952	0,954	1,008	1,101
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,103	0,975	1,051	0,899	0,999	1,015	1,010	1,019	1,034	1,081
Республика Коми (север, Полярного круга)	1,345	1,188	1,282	1,096	1,218	1,237	1,231	1,243	1,261	1,317
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,158	0,973	1,142	1,050	1,040	1,049	1,045	1,036	1,071	1,195
Архангельская область (север, Поляр. круга)	1,422	1,184	1,389	1,278	1,265	1,277	1,272	1,261	1,303	1,455
Вологодская область	0,950	0,832	0,889	0,870	0,868	0,873	0,884	0,910	0,900	0,903
Мурманская область *	1,326	1,174	1,334	1,085	1,231	1,242	1,234	1,220	1,259	1,303

<b>Северо-Западный район</b>										
г.Санкт-Петербург	1,118	1,061	1,164	0,939	1,108	1,105	1,098	1,111	1,099	1,088
Ленинградская область	1,079	0,967	1,142	0,834	1,014	1,032	1,023	1,026	1,031	1,031
Новгородская область	0,903	0,833	0,848	0,828	0,839	0,859	0,862	0,875	0,880	0,870
Псковская область	0,787	0,699	0,706	0,759	0,720	0,736	0,747	0,785	0,798	0,795
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,770	0,741	0,690	0,751	0,727	0,761	0,755	0,787	0,784	0,737
Владимирская область	0,895	0,848	0,807	0,820	0,815	0,848	0,834	0,850	0,856	0,908
Ивановская область	0,942	0,834	0,837	0,878	0,829	0,835	0,831	0,863	0,884	0,872
Калужская область	0,900	0,818	0,877	0,759	0,851	0,870	0,859	0,880	0,898	0,887
Костромская область	0,750	0,670	0,667	0,670	0,699	0,725	0,729	0,761	0,732	0,725
с.Москва	1,160	1,139	1,259	0,980	1,185	1,199	1,198	1,154	1,249	1,218
Московская область	1,060	1,068	1,093	1,048	1,078	1,070	1,077	1,070	1,075	1,061
Орловская область	0,777	0,778	0,726	0,777	0,754	0,787	0,777	0,805	0,796	0,775
Рязанская область	0,817	0,730	0,743	0,796	0,765	0,787	0,787	0,824	0,805	0,776
Смоленская область	0,755	0,690	0,703	0,756	0,747	0,758	0,770	0,786	0,793	0,768
Тверская область	0,849	0,810	0,860	0,778	0,850	0,868	0,871	0,894	0,911	0,849
Тульская область	0,919	0,820	0,870	0,886	0,855	0,869	0,874	0,895	0,888	0,882
Ярославская область	0,923	0,820	0,838	0,791	0,839	0,858	0,856	0,869	0,868	0,886
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,858	0,715	0,768	0,762	0,745	0,766	0,770	0,780	0,796	0,795
Республика Мордовия	0,859	0,761	0,794	0,823	0,795	0,818	0,820	0,840	0,855	0,843
Чувашская Республика	0,847	0,752	0,806	0,793	0,806	0,807	0,840	0,840	0,861	0,866
Кировская область	0,917	0,813	0,827	0,812	0,848	0,858	0,867	0,885	0,901	0,880
Нижегородская область	0,779	0,709	0,663	0,723	0,679	0,722	0,720	0,741	0,754	0,762
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,852	0,763	0,792	0,865	0,795	0,803	0,807	0,826	0,867	0,857
Воронежская область	0,856	0,821	0,841	0,846	0,860	0,862	0,874	0,891	0,897	0,881
Курская область	0,864	0,828	0,849	0,744	0,837	0,861	0,865	0,873	0,873	0,903
Липецкая область	0,820	0,783	0,769	0,768	0,772	0,786	0,797	0,831	0,813	0,818
Тамбовская область	0,818	0,744	0,739	0,800	0,748	0,767	0,777	0,797	0,813	0,796
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,871	0,745	0,768	0,902	0,742	0,755	0,764	0,830	0,750	0,831
Республика Татарстан	0,904	0,848	0,887	0,821	0,871	0,886	0,897	0,907	0,895	0,880
Астраханская область	0,845	0,792	0,790	0,812	0,806	0,805	0,840	0,854	0,872	0,866
Волгоградская область	0,916	0,823	0,937	0,823	0,871	0,886	0,901	0,904	0,934	0,943
Пензенская область	0,931	0,855	0,898	0,790	0,869	0,903	0,886	0,909	0,898	0,888
Самарская область	0,810	0,771	0,723	1,031	0,775	0,791	0,802	0,809	0,815	0,807
Саратовская область	0,876	0,785	0,779	1,104	0,773	0,789	0,803	0,825	0,778	0,804
Ульяновская область	0,880	0,772	0,781	0,846	0,785	0,801	0,817	0,846	0,854	0,840



БЕЗ НДС		
Дата введения сметных цен, период		
	г.Москва	Мо
01.01.1984	0,04517	
01.01.1991	0,07306	
декабрь 1999 г.	1,000	
2000 г.	1,134	
2001 г.	1,510	
2002 г.	1,789	
2003 г.	2,087	
2004 г.	2,388	
2005 г.	2,781	
2006 г.	3,427	
2007 г.	4,031	
2008 г.	4,753	
2009 г.	5,238	
2010 г.	6,874	
2011 г.	7,536	
2012 г.	8,454	
2013 г.	10,173	
2014 г.	10,369	
2015 г.	10,028	
2016 г.	10,230	
2017 г.	10,489	
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>	
1-й кв.	11,083	
2-й кв.	11,216	
3-й кв.	11,304	
4-й кв.	11,335	
<b>2019 г.</b>		
1-й кв.	11,371	9
2-й кв.	11,410	1
<b>3-й кв.</b>	<b>11,461</b>	<b>1</b>
октябрь	11,482	1
ноябрь	11,494	1
декабрь	11,506	1
<b>4-й кв.</b>	<b>11,494</b>	<b>1</b>
2020 г. ПРОГНОЗ		
январь	11,518	1
февраль	11,531	1
март	1,543	1

Таблица 1. Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или оштукатуренные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных столбах при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdaniij/> - Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий.

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

sk-praktik.com/remont-ofisa\_mazda.html

Строительство Ремонт квартир Ремонт офиса Рассчитать стоимость Заказать звонок

ПРАКТИК

8 (495) 151-22-51

Комплексный ремонт офиса и внутренняя отделка помещений под ключ

Необходимо создать комфортную рабочую атмосферу и функциональный 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 выполненные 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 выполнят ремонт офиса и чистовую отделку по европейским стандартам качества! В нашем офисе работают с такими заказчиками, как:

- Лаборатория Касперского
- ВТБ Управление проектами
- Деловые Линии
- Росбиоминт
- Рейсинг
- ОАО «Атомэнергострой»

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"

1000 РЕМОНТОВ СДЕЛАЕМ ВАШ ДОМ УЮТНЕЕ

г. Москва, ул. Гипровского, д.40

8 (499) 703-33-96  
8 (929) 994-23-58

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: перекраска  
Ремонт: натяжной  
Отделка домов  
Ремонт: офисов

Ремонт офисов и офисных помещений под ключ

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

Защитая ваши знания отделочных и ремонтных работ, мы предлагаем вам услугу ремонта офисов в Москве. Мы понимаем, что от того, как выглядит ваш офис, во многом зависит успех вашей компании и репутация вашей компании. Именно поэтому ремонт вашего офиса должен быть безупречным!

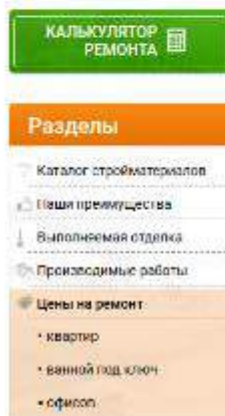
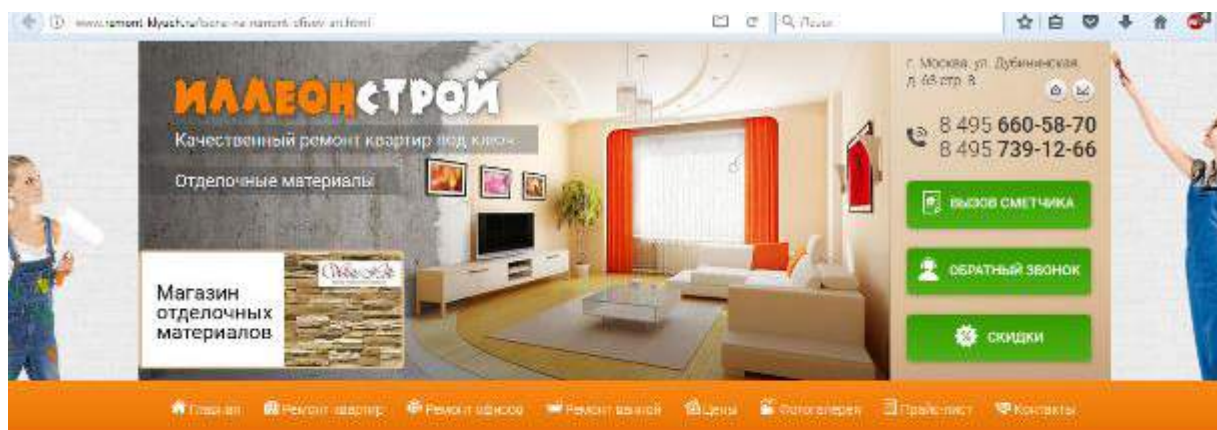
Ремонт офиса - это бизнес и это задача. Вне зависимости от того, какая задача стоит перед вами, качественный ремонт офиса или переоборудование офиса, под ваших мероприятий:

- обеспечить привлекательный внешний вид офисных помещений,
- создать комфортную обстановку для сотрудников и посетителей,
- результатом успешной работы - способный поддерживать конкурентоспособность компании и ускорить на ее росте.

Привлекательный и организованный дизайн, комфортность обстановки - хорошие показатели на потенциальных клиентов и готовых работ.

Задать вопрос! Мы Online!





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

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. Проводит в максимально короткие сроки.

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

