

*Источник:* Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

#### **6.2.5 Информации о фактических сделках по сегменту рынка, к которому относится объект оценки**

Перечень сделок по продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

**Сделки по продаже сопоставимых по назначению помещений**

Таблица 14

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Наиболее эффективное использование	Цена предложения, руб.	НДС	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	Интернет источник	Текст объявления
1	г. Москва, ул. Дыбенко, д.36, корп.4	137,4	Свободного назначения	12 496 800	НДС включен	90 952	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16841713 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
2	г. Москва, ул. Учинская, д.7	92,2	Свободного назначения	7 375 000	НДС включен	79 989	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17201864">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17201864</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16839138 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
3	г. Москва, Коровинское шоссе, д.13, корп.2	237,2	Свободного назначения	15 077 000	НДС включен	63 562	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16803946 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
4	г. Москва, ул. Ангарская, д.45, корп.5	41,7	Свободного назначения	2 731 000	НДС включен	65 492	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17121706">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17121706</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16836128 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
5	г. Москва, ул. Дыбенко, д.38, корп.1	107,8	Свободного назначения	9 709 000	НДС включен	90 065	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16835685 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
6	г. Москва, ул. Флотская, д.78	38,0	Свободного назначения	3 563 000	НДС включен	93 763	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер:ГП16830095 Вид торгов: Продажа имущества

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Наиболее эффективное использование	Цена предложения, руб.	НДС	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	Интернет источник	Текст объявления
								Статус торгов: Признаны состоявшимися
7	г. Москва, ул. Онежская, д.34, корп.2	54,9	Свободного назначения	3 417 500	НДС включен	62 250	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17140236">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17140236</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер: ГП16815385 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
8	г. Москва, ул. Зеленоградская, д.27, корп.2	148,8	Свободного назначения	10 663 300	НДС включен	71 662	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер: ГП16829276 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися

В соответствии с выборкой диапазон итоговых стоимостей помещений сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 62 250 - 93 763 руб./кв.м.

#### Сделки по аренде помещений сопоставимого назначения

Таблица 15

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Наиболее эффективное использование	Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	НДС	Источник	Текст объявления
1	г. Москва, Корovinское шоссе, д.9, корп.2	207,9	Свободного назначения	6 866	НДС включен	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер: ГП16841057 Вид торгов: Аренда нежилых помещений
2	г. Москва, ул. Ивана Сусанина, д.8, корп.1	149,4	Свободного назначения	13 503	НДС включен	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер: ГП16835330 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
3	г. Москва, Дмитровское шоссе,	97,4	Свободного назначения	9 878	НДС включен	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-">https://www.mos.ru/tender/function/zem-</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Наиболее эффективное использование	Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	НДС	Источник	Текст объявления
	д.149					<a href="https://imush-torg.edinyy_spisok_torgov/">imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер:ГП16837192 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
4	г. Москва, ул. Ангарская, д.51, корп.2	75,4	Свободного назначения	6 278	НДС включен	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер:ГП16838939 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
5	г. Москва, Бескудниковский бульвар, д.19, корп.2	112,7	Свободного назначения	14 085	НДС включен	<a href="https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/">https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/</a>	Назначение: Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер:ГП16809973 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
6	г. Москва, ул. Дыбенко, д.30, корп.2	147,6	Свободного назначения	12 218	НДС включен	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17149965">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17149965</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер:ГП16837195 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
7	г. Москва, ул. Дыбенко, д.22, корп.1	148,3	Свободного назначения	10 088	НДС включен	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17141753">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17141753</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы Реестровый номер:ГП16835607 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися
8	г. Москва, ул. Дубнинская, д.53, корп.3	140,0	Свободного назначения	8 686	НДС включен	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17108249">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17108249</a>	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы

№ п/п	Адрес расположе- ния	Площадь, кв.м.	Наиболее эффек- тивное использо- вание	Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	НДС	Источник	Текст объявления
							Реестровый номер: ГП16841275 Вид торгов: Аренда нежилых помещений Статус торгов: Признаны состоявшимися

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 6 278 - 14 085 руб./кв.м. в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг и корректировок на различия в ценообразующих факторах).

## **6.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **6.3.1 Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

#### **6.3.1.1 Передаваемые имущественные права на улучшения**

Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.

Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.

#### **6.3.1.2 Ограничения (обременения) прав**

В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения. Корректировки на наличие обременений рассчитываются индивидуально для каждого объекта, в зависимости от их состава и объема.

### **6.3.2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

#### **Нетипичные условия финансирования**

Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования и рассматривается индивидуально.

### **6.3.3 Условия продажи**

#### **Нетипичные условия сделки**

К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи и рассматривается индивидуально.

### **6.3.4 Условия рынка**

#### **6.3.4.1 Время продажи (аренды)**

Во многих случаях от даты продажи/предложения объекта прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи/предложения учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

В соответствии с данными научно-практического издания, составленного Вольновой В.А.<sup>13</sup>, для расчета поправки на дату предложения оценщик применяет метод индексации инфляции, который предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Центробанка России<sup>14</sup>.

$$K = (K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_n) * 100\% , \text{ где}$$

**K** – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно);

<sup>13</sup> Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (справочные данные источники информации практические примеры расчета), 2015 г.

<sup>14</sup> [https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1\\_01012019.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1_01012019.pdf)

$K_1, K_2, K_3$  – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога);

$K_n$  – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Таблица 16

Год/месяц	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
<b>2018</b>	1,003	1,002	1,003	1,004	1,004	1,005	1,003	1,000	1,002	1,004	1,005	1,008
<b>2019</b>	1,001											

#### 6.3.4.2 Скидка к цене предложения

Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

В данном случае поправка на торг определялась на основании данных издания Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)».

#### Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

#### 6.3.5 Местоположение объекта

##### 6.3.5.1 Адрес расположения

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных

округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

### Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Таблица 17

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

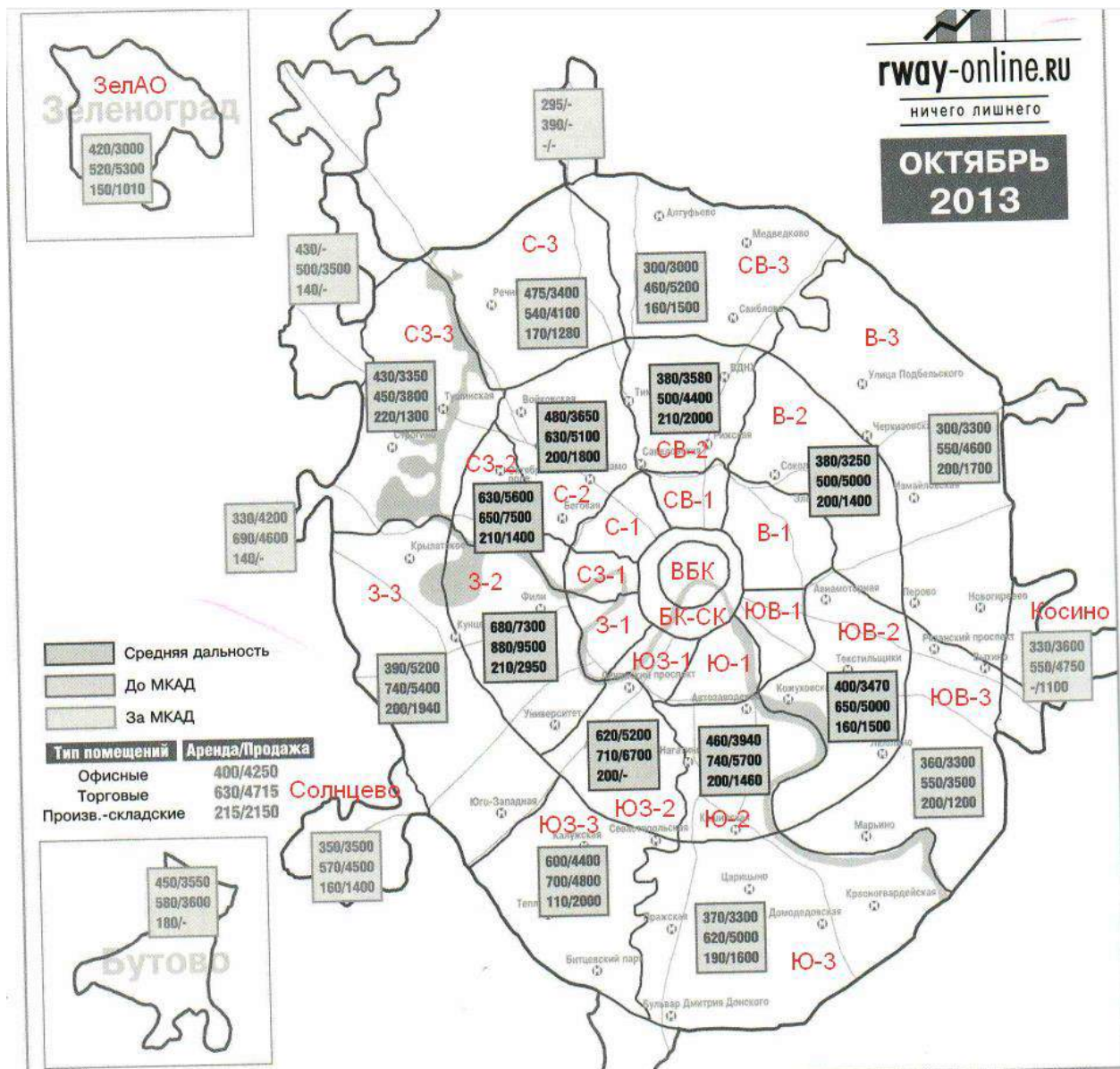
Цены предложения и ставки аренды определены по условным секторам расположения в г. Москве, представленным в анализе рынка, на основании данных, приведенных в Информационно-аналитическом Бюллетене RWAY (Выпуск №224 ноября 2013).

Таблица 18

Зона	Средняя цена офисов, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка офисов, долл./кв.м. в год	Средняя цена торговых, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка торговых, долл./кв.м. в год	Средняя цена производственно-складских, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка производственно-складских, долл./кв.м. в год
Внутри БК	7560	910	15200	1950	-	-
БК-СК	9500	950	10700	1770	-	-
В-1	7430	780	9800	1190	1700	200
В-2	3250	380	5000	500	1400	200
В-3	3300	300	4600	550	1700	200
СВ-1	6800	690	5000	880	1300	300
СВ-2	3580	380	4400	500	2000	210
СВ-3	3000	300	5200	460	1500	160
С-1	6270	810	12100	1600	2650	235
С-2	3650	480	5100	630	1800	200
С-3	3400	475	4100	540	1280	170
СЗ-1	9200	1000	12100	1700	-	145
СЗ-2	5600	630	7500	650	1400	210
СЗ-3	3350	430	3800	450	1300	220
З-1	7580	830	12100	1300	-	240
З-2	7300	680	9500	880	2950	210
З-3	5200	390	5400	740	1940	200
ЮЗА-1	10900	820	12700	1260	-	160
ЮЗ-2	5200	620	6700	710	-	200
ЮЗ-3	4400	600	4800	700	2000	110
Ю-1	4900	590	6500	1100	1500	180
Ю-2	3940	460	5700	740	1460	200
Ю-3	3300	370	5000	620	1600	190
ЮВ-1	4900	500	5900	550	1830	190
ЮВ-2	3470	400	5000	650	1500	160
ЮВ-3	3300	360	3500	550	1200	200
Зеленоград	3000	420	5300	520	1010	150
Солнцево	3500	350	4500	570	1400	160



Зона	Средняя цена офисов, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка офисов, долл./кв.м. в год	Средняя цена торговых, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка торговых, долл./кв.м. в год	Средняя цена производственно-складских, долл./кв.м.	Средняя арендная ставка производственно-складских, долл./кв.м. в год
Бутово	3550	450	3600	580	-	180
Косино	3600	330	4750	550	1100	-



### 6.3.5.2 Метро, расстояние от метро (минут пешком)

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Таблица 19

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Юго-Восточный	Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Восточный	Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/</a>
Северный	Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/</a>
Северный	Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/">http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/</a>
Западный	Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Центральный	Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Центральный	Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Северный	Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Центральный	Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Северо-Восточный	Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1371">http://www.cian.ru/sale/commercial/1371</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Южный	Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Юго-Восточный	Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/</a>

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Северный	Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Северный	Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Юго-Западный	Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Юго-Восточный	Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/">http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/</a>
Восточный	Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/</a>
Юго-Западный	Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Западный	Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Южный	Нагатино-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/">http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/</a>
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Северо-Восточный	Марьяна Роща	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/</a>
Центральный	Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Центральный	Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Южный	Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Юго-Западный	Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Юго-Восточный	Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Центральный	Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Центральный	Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Восточный	Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Восточный	Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Центральный	Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>
Центральный	Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Северо-Восточный	Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Северо-Западный	Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Северо-Западный	Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1394">http://www.cian.ru/sale/commercial/1394</a>
Юго-Западный	Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/</a>

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- а) площадь помещений (от 100 кв.м. до 300 кв.м.);
- б) местоположение в разрезе удаленности от центра г. Москвы;
- в) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- г) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- д) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- е) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- ж) внутренне состояние помещений.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, основываются на формате представленными собственниками или ими представителями.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- объекты, площадь которых находится в диапазоне от 100 кв.м.. до 300 кв.м.;
- объекты, которые расположены между ТТК и МКАД.

В процессе изучения объявлений были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 47 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная в часовом измерении – минуты.
- удельный показатель стоимости 1 кв.м. нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв.м. проводился по формуле:

$$c_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

$S_i$  – площадь объекта, кв.м.;

$C_i$  - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Таблица 20

Административный округ	Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Юго-Восточный	Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Западный	Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Центральный	Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Центральный	Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Центральный	Тверской	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Северный	Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Центральный	Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Центральный	Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Северо-Восточный	Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Южный	Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Северный	Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Северный	Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Юго-Западный	Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Юго-Западный	Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Западный	Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>

Административный округ	Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Северо-Восточный	Марьино Роща	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Центральный	Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Центральный	Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Юго-Восточный	Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Центральный	Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Центральный	Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Восточный	Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Восточный	Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Центральный	Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Северо-Восточный	Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Северо-Западный	Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/</a>

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на пять неравновеликих интервала:

- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро – от 5 минут до 10 минут транспортом;
- транспортная удаленность от метро – более 10 минут транспортом

Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв.м., такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

### Характеристика расчетных интервалов

Таблица 21

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв.м.
1	до 5 минут пешком	6	200 173
2	5-10 минут пешком	14	188 493
3	10-15 минут пешком	13	175 036
4	5-10 минут транспортом	11	166 340
5	более 10 минут транспортом	3	151 304

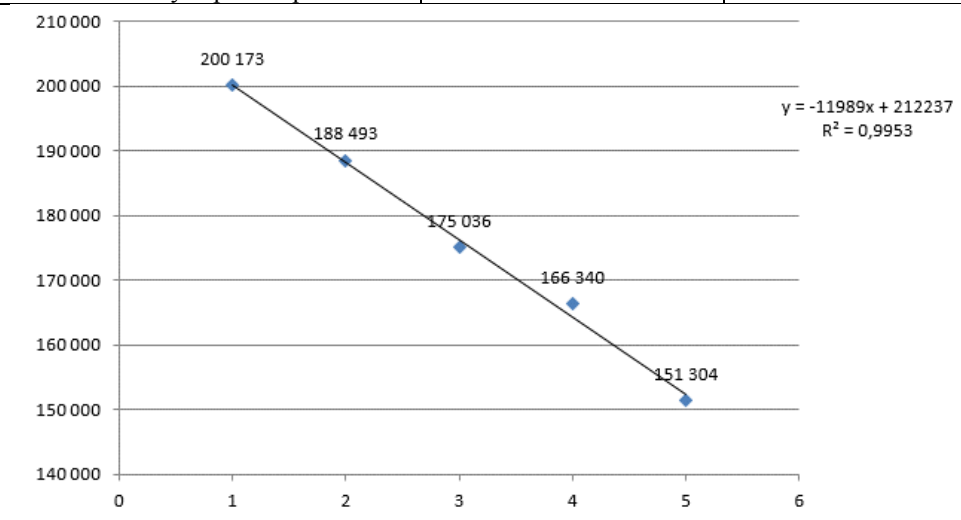


Рисунок 15 График зависимости

Для объектов из использованной выборки данная формула позволяет вычислить цену за 1 кв.м. с отклонением не более 1%, что является очень хорошим показателем для моделей данного рода, так как приемлемым считается отклонение в пределах 10%. Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9953, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left( \frac{-11989 * Гоо + 212237}{-11989 * Гоа + 212237} \right)$$

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как



важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

#### Поправка на удаленность от метро

Таблица 22

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

#### 6.3.5.3 Расположение входа относительно линии застройки

Данная корректировка применяется для торгово-офисных объектов, для которых проходимость является ценообразующим фактором.

Для определения корректировки оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 23

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Рисунок 16 Корректировки на расположение входа торгово-офисных объектов (копия данных источника)

Корректировка для цен продажи и арендных ставок определена на одинаковом уровне. При этом для объектов, у которых вход расположен на 1 линии второстепенной улицы принимались средние значения диапазона от 0% до -20%, в размере -10%.

Значение корректировки, рассчитанной на основании вышеприведенных данных, приведены в матрице ниже.

#### Матрица корректировок на расположение входа относительно линии застройки

Таблица 24

Объект оценки	Объект аналог		
Характеристика линии расположения	Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов)	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)
<b>Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов)</b>	1,00	1,11	1,25
<b>Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)</b>	0,90	1,00	1,13

Объект оценки	Объект аналог		
Характеристика линии расположения	Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов)	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)
Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	0,80	0,89	1,00

### 6.3.6 Физические характеристики объекта

#### 6.3.6.1 Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

В данном случае поправка для цен предложения и арендных ставок определялась на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Рисунок 17 Матрица корректировок на площадь для цен предложений (копия данных источника)

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Рисунок 18 Матрица корректировок на площадь для арендных ставок (копия данных источника)

#### 6.3.6.2 Этаж расположения

Для объектов, являющихся отдельно стоящими многоэтажными зданиями данный фактор, не является ценообразующим.

В случае рассмотрения в качестве аналогов объектов со значительными различиями в распределении площади по этажам или объектов, расположенных на различных этажах, вводится корректировка.

Поправка для цен предложения и арендных ставок определялась на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Рисунок 19 Корректировки на этаж расположения торгово-офисных объектов (копия данных источника)

### 6.3.6.3 Тип входа

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового.

Поправка для цен предложения и арендных ставок определялась на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Рисунок 20 Корректировки на тип входа торгово-офисных объектов (копия данных источника)

### 6.3.6.4 Наличие витрин

Наличие витринных окон оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки коммерческой недвижимости. По данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, составлена матрица корректировок.

Таблица 25

Объект оценки	Объект аналог	
Наличие витрин	Есть	Нет
Есть	1,00	1,18
Нет	0,85	1,00

### 6.3.6.5 Наличие санузла

Поправка на наличие в помещениях санузла для цен предложения и арендных ставок определялась на основании информации, размещенной на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиел».

Итого расчетов Статистик на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопляемые * / отопляемые здания и помещения	0,64	0,82	0,72
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

\* - 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 21 Корректировки на тип наличие/отсутствие санузла (копия данных источника)

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/969-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>

Корректировка принята Оценщиком по верхней границе интервала (0,92) на отсутствие/наличие водоснабжения и канализации зданий и помещений, приведённая в таблице выше.

Таблица 26

Объект оценки	Объект аналог	
Наличие санузла	Есть	Нет
Есть	1,00	1,09
Нет	0,92	1,00

#### 6.3.6.6 Наличие и вид парковки

Поправка на наличие и тип парковки для цен предложения и арендных ставок определялась согласно данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Рисунок 22 Корректировки на тип парковки торгово-офисных объектов (копия данных источника)

#### 6.3.6.7 Тип Объекта

Поправка на тип объекта для цен предложения и арендных ставок определялась согласно данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Рисунок 23 Корректировки на тип объекта (копия данных источника)

#### Матрица корректировок для цен предложений

Таблица 27

Объект оценки	Объект аналог
---------------	---------------



Объект оценки	Объект аналог	
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Нежилое встроенное помещение	1,00	0,89
Отдельно стоящее здание	1,12	1,00

**Матрица корректировок для арендных ставок**

Таблица 28

Объект оценки	Объект аналог	
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Нежилое встроенное помещение	1,00	0,92
Отдельно стоящее здание	1,09	1,00

### 6.3.6.8 Состояние отделки

Физическое состояние объекта (состояние внутренней отделки и здания, в котором расположен объект) оказывает существенное влияние на стоимость объекта и величину арендной ставки.

Поправка для цен предложения определялась на основании рыночных данных:

Информационная база для расчета поправки:

Таблица 29

Наименование показателя	Значение	Значение
Источник информации	<a href="https://nashabrigada.ru/raschenk-na-otdelochnye-raboty-prajs-list/">https://nashabrigada.ru/raschenk-na-otdelochnye-raboty-prajs-list/</a>	<a href="https://www.remontmdv.ru/slugie/remont-ofisov/">https://www.remontmdv.ru/slugie/remont-ofisov/</a>
Черновая отделка с НДС, руб. / кв.м.	3 900	4 041
<b>Черновая отделка с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>3 971</b>	
Источник информации	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>
Косметический ремонт с НДС, руб. / кв.м.	3000	3500
Источник информации	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>
Косметический ремонт с НДС, руб. / кв.м.	3000	3500
<b>Косметический ремонт с учетом НДС, округленно, руб./кв.м.</b>	<b>3 250</b>	
Источник информации	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>
Стандартная отделка с НДС, руб. / кв.м.	7 000	8 500
<b>Стандартная отделка без учета черновой отделки с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>7 750</b>	
<b>Стандартная отделка, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>11 721</b>	
Источник информации	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	<a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a>
Эксклюзивный ремонт с НДС, руб. / кв.м.	18 000	18 000
<b>Улучшенная отделка (люкс) без учета черновой отделки с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>18 000</b>	
<b>Улучшенная отделка (люкс), включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>21 971</b>	
Источник информации (цены приняты без локальных акций и скидок)	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	<a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>
Капитальный ремонт помещений (строительные работы, с учетом черновой отделки) с учетом НДС, руб. / кв.м.	11 000	12 400
<b>Капитальный ремонт, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>15 671</b>	
Источник информации (цены приняты без локальных акций и скидок)	<a href="http://www.sk-restavrador.ru/restavratiya-">http://www.sk-restavrador.ru/restavratiya-</a>	<a href="http://www.sksolid.ru/stroitelstvo/kapitalnoe/">http://www.sksolid.ru/stroitelstvo/kapitalnoe/</a>

Наименование показателя	Значение	Значение
	rekonstruktsiya-zdaniy-i-sooruzheniy/	
Реконструкция зданий/восстановительный ремонт помещений (строительные работы, с учетом черновой отделки) с НДС, руб. / кв.м.	19 500	19 000
<b>Реконструкция зданий/восстановительный ремонт помещений, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>	<b>19 250</b>	

#### Матрица корректировок на состояние отделки торгово-офисных объектов

Таблица 30

Объект оценки	Объект аналог					
Корректировка	Без отделки	Стандартная отделка	Улучшенная отделка (Люкс)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется реконструкция
Без отделки	0	-11 721	-21 971	-3 250	7 921	11 500
Стандартная отделка	11 721	0	-10 250	3 250	15 671	19 250
Улучшенная отделка (Люкс)	21 971	10 250	0	18 721	21 971	20 500
Требуется косметический ремонт	3 250	-3 250	-18 721	0	12 421	16 000
Требуется капитальный ремонт	-7 921	-15 671	-21 971	-12 421	0	3 580
Требуется реконструкция	-11 500	-19 250	-20 500	-16 000	-3 580	0

Для ставок аренды поправка рассчитывается путем капитализации данной расценки. Используется ставка капитализации для объекта оценки из данных анализа рынка.

Таблица 31

Объект оценки	Объект аналог					
Корректировка	Без отделки	Стандартная отделка	Улучшенная отделка (Люкс)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Требуется реконструкция
Без отделки	0	-1 207	-2 263	-335	816	1 185
Стандартная отделка	1 207	0	-1 056	335	1 614	1 983
Улучшенная отделка (Люкс)	2 263	1 056	0	1 928	2 263	2 112
Требуется косметический ремонт	335	-335	-1 928	0	1 279	1 648
Требуется капитальный ремонт	-816	-1 614	-2 263	-1 279	0	369
Требуется реконструкция	-1 185	-1 983	-2 112	-1 648	-369	0

### 6.3.7 Экономические характеристики

#### 6.3.7.1 Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.