

Страховка:

Арендатор: страхование собственного имущества.

Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

Операционные расходы:

Оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

Коммунальные платежи:

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

В некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Налоги

Налог на недвижимость

Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году, 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционный расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20%.

Стандартные условия аренды торгового помещения⁹

Срок договора в среднем составляет 3-5 лет, для якорных арендаторов – 7-10 лет.

Досрочное расторжение возможно через 2-3 года после начала аренды, обсуждается с собственником.

Переуступка права аренды / субаренда обычно невозможна, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

Правила измерения площади: как правило, по системе BOMA. Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

Валюта договора и периодичность платежей: рубли и доллары США за кв.м. в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.

Депозит: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

Пересмотр ставки аренды в кризисный период часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра – предмет для переговоров).

Индексация для договоров в рублях – инфляция в России или 8-10% для договоров в долларах США – US CPI или 5%.

Дополнительная плата за вход в проект: % от оборота в качестве арендного платежа. В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж плюс % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12-15% для операторов торговой галереи, 3-5% для крупных якорных арендаторов.

Операционные расходы, ремонтные работы, страховка

Ремонтные работы:

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.

Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

Страховка:

Арендатор: страхование собственного имущества.

Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

Операционные расходы:

⁹ Обзор компании Cushman & Wakefield «Коммерческая недвижимость. Россия. #Marketbeat. 3 квартал 2017.

Оплачиваются арендатором по принципу «открытая книга» или фиксированный размер платежа.

Коммунальные платежи:

Часто включены в операционные расходы, но возможны различные варианты в разных проектах.

В некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.

Налоги

Налог на недвижимость

Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,2% от кадастровой стоимости объекта в 2015 году, 1,3% в 2016 году, 1,4% в 2017 году и 1,5% в 2018 году.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционный расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20%.

6.2.2 Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости

Таблица 11

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Структура операционных расходов

Таблица 12

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и др.	27%	12%	18%	20%	23%

Источник: Бюллетень RWAY №238, январь 2015 г.

Размер расходов для помещений класса С различного назначения¹⁰

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	Офисные помещения	Торговые помещения	Источник информации
1	Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 904	4 218	5 590	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	Коммунальные платежи (КП), % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
3	КП с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1079	1012	1118	п.1*п.2
4	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
5	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
6	Услуги ресепшин	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 373	1 265	1 453	п.1*(п.5+п.6+п.7)
9	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 289	2 788	3 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
10	ЭР за минусом нетипичных расходов и коммунальных платежей, руб. за 1 кв. м в год с НДС	837	510	1 219	п.9-п.3-п.8
11	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 531	2 953	4 137	п.1-п.8

Источник: расчеты Оценщика на основании данных о средней величине операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений и структуры операционных расходов.

6.2.3 Ставки капитализации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

¹⁰ Значения расходов для помещений свободного назначения (ПСН) рассчитаны как среднее значение между офисными и торговыми помещениями.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,1%	8,5%	13,7%
2	Тамбов	10,6%	7,6%	13,7%
3	Москва	10,3%	7,5%	13,1%

Рисунок 13. Ставки капитализации

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.

6.2.4 Вакантность

Доля вакантных площадей (недозагрузка) объектов коммерческой недвижимости определена на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%

Рисунок 14 Вакантность объектов (копия данных источника)

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 предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

Предложения о 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
1	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 6А	134,0	Свободного назначения	13 999 000	НДС не включен/УСН	104 470	https://www.cian.ru/sale/commercial/199863462/
2	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 9К1	232,2	Свободного назначения	27 626 161	НДС включен	118 976	https://www.cian.ru/sale/commercial/201673220/
3	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 2-я Институтская ул., 1/12	186,7	Свободного назначения	24 406 779	НДС включен	130 727	https://www.cian.ru/sale/commercial/198118181/
4	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Зарайская ул., 47К2	240,0	Свободного назначения	24 800 000	НДС включен	103 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/199576814/
5	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Федора Полетаева, 7	130,0	Свободного назначения	17 500 000	НДС включен	134 615	https://www.cian.ru/sale/commercial/201533485/
6	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шосейный, 6с3	302,0	Свободного назначения	30 000 000	НДС включен	99 338	https://www.cian.ru/sale/commercial/202799156/
7	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к2	221,0	Свободного назначения	15 000 000	НДС включен	67 873	https://www.cian.ru/sale/commercial/201766774/
8	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 25	244,0	Свободного назначения	31 800 000	НДС включен	130 328	https://www.cian.ru/sale/commercial/170795078/

В соответствии с выборкой диапазон цен предложения помещений сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 67 873 – 134 615 руб./кв.м. (без учета скидки на торг и корректировок на различие в ценообразующих факторах).

Предложения об 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
1	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 11	130,6	Свободного назначения	13 782	НДС не включен/УСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/202487705/

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Наиболее эффективное использование	Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	НДС	Источник
2	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, ул. Маршала Баграмяна, 4	94,0	Свободного назначения	14 052	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/201374827/
3	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Белореченская ул., 5	130,0	Свободного назначения	14 770	НДС не включен/УСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/200169133/
4	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 54	170,0	Свободного назначения	14 118	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/199217016/
5	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 32с2	110,0	Свободного назначения	16 200	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/155987145/
6	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Перервинский бул., 21К1	120,0	Свободного назначения	14 400	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/203082711/
7	Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Академика Скрябина, 26К1	117,0	Свободного назначения	10 154	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/199034199/
8	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 19	126,0	Свободного назначения	21 912	НДС включен	https://www.cian.ru/rent/commercial/199963802/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 10 154 – 21 912 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.¹¹, 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 России¹².

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

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

K₁, K₂, K₃ – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога);

K_n – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

¹¹ Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (справочные данные источники информации практические примеры расчета), 2015 г.

¹² https://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01012019.pdf

Таблица 16

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

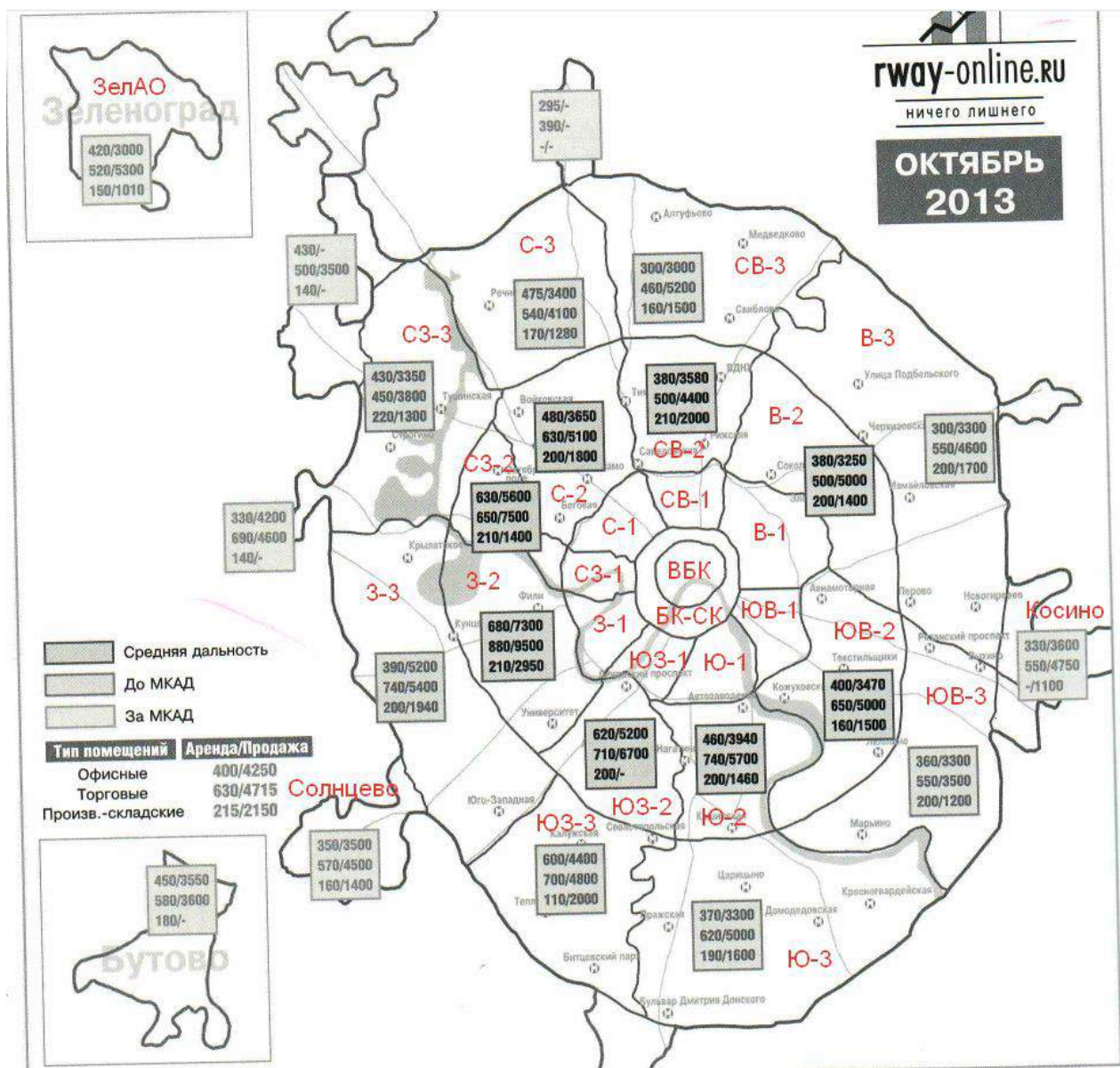
Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	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 ноябрь 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
Бутovo	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	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Восточный	Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/
Северный	Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/
Северный	Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/
Северо-Восточный	Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Западный	Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Центральный	Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Центральный	Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Северный	Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Центральный	Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Северо-Восточный	Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/1371
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Южный	Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Юго-Восточный	Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/

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

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

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

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

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

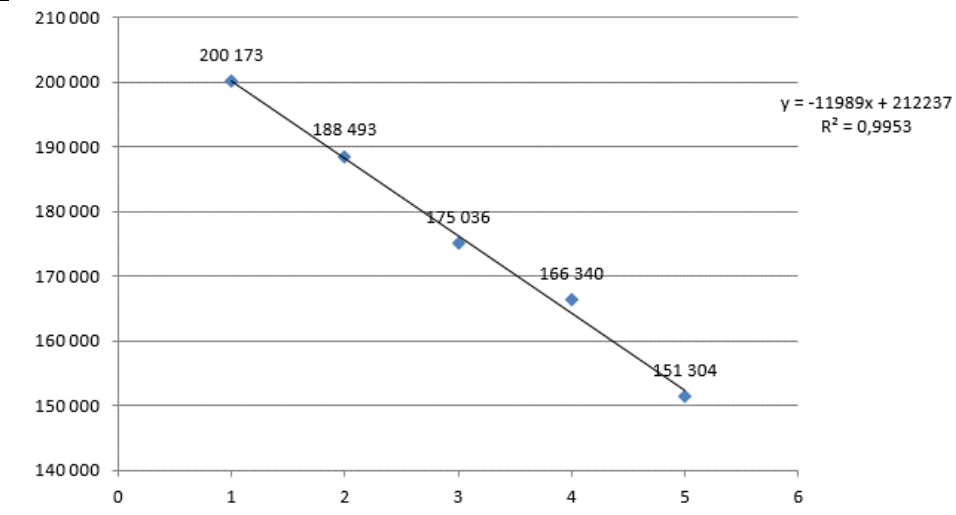


Рисунок 15 График зависимости

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:

$$K = \left(\frac{-11989 * G_{00} + 212237}{-11989 * G_{0a} + 212237} \right)$$

Где:

G_{00} – номер группы объекта оценки

G_{0a} – 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)
Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов)	1,00	1,11	1,25
Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
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	
	Есть	Нет
Наличие витрин		
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 * и отапливаемые 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	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	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	
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Отдельно стоящее здание