

## Помещения внутри











## 8.2. Имущественные права и обременения

### Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

### **Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица 4. Юридическое описание**

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 133,8 кв.м, кад.номер 77:01:0006036:1833, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1
Кадастровый номер	77:01:0006036:1833
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

## 8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

### **Анализ земельного участка как условно свободного**

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

### **Правовая обоснованность**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

### **Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой объект капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

### **Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

### **Максимальная эффективность**

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

**Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования**

<b>Вариант использования объекта</b>	<b>Офисное</b>	<b>Торговое</b>	<b>ПСН</b>	<b>Производство, склад</b>
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>			<b>НЭИ</b>	

**Вывод:** На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

## 9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

### 9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2019 г. - 104,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I полугодии 2019 г. - 101,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в I полугодии 2019 г. - 103,8%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в I полугодии 2019 г. - 96,7%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I полугодии 2019 г. - 100,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в I полугодии 2019 г. - 100,8%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 71,6%, в I полугодии 2019 г. - 79,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. – 1 645,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в



сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. – 3 542,8 млрд рублей, или 100,1%.

В I полугодии 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 823,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 307,3 млрд, автомобильного – 127,1 млрд, морского – 17,4 млрд, внутреннего водного – 26,1 млрд, воздушного – 3,5 млрд, трубопроводного – 1 342,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 2 731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. – 15 687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд долларов США (3 329,2 млрд рублей), в том числе экспорт – 31,6 млрд долларов (2 047,8 млрд рублей), импорт – 19,8 млрд долларов (1 281,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2019 г. сложилось положительное, 11,8 млрд долларов (в мае 2018 г. – положительное, 15,2 млрд долларов).

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,6%.

В июне 2019 г. в 10 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с прошлым месяцем составил 0,3% и более, самый заметный – в Еврейской автономной области (0,9%) в результате увеличения цен на услуги на 2,9%. Вместе с тем в 17 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с предыдущим месяцем на

0,3% и более, заметнее всего – в г. Севастополе (на 1,0%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,0%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,2%, в Санкт-Петербурге – на 0,1% (с начала года в обоих городах – на 2,8%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2019 г. составил 100,2%, с начала года – 102,1% (в июне 2018 г. – 100,3%, с начала года – 101,2%). В июне 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5% (в июне 2018 г. – выросли на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 16 064,4 рубля и за месяц не изменилась (с начала года выросла на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июня 2019 г. составила 23 077,7 рубля и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года – на 3,6%), в Санкт-Петербурге – 17 574,2 рубля и за месяц выросла на 0,1% (с начала года – на 3,0%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 4 367,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 9,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,4%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец мая 2019 г. составил, по предварительным данным, 3 613,7 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49 840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2019 г. составила 2 570 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2019 г. снизилась на 379 млн рублей (12,8%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2019 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 64,9 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 77,8 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 64% компенсировал естественную убыль населения.

## **9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-май 2019г.**

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,5%, в мае 2019 г. по сравнению с маем 2018г. - 99,4%, по сравнению с апрелем 2019 г. - 94,3%.

На конец мая 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7,2 тыс. голов (на 8,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 3,0 (на 12,5% меньше), поголовье свиней - 0,3 (на 16,1% меньше), овец и коз - 11,6 (на 29,7% меньше), птицы - 16,1 тыс. голов (на 2,2% меньше).

В мае 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0,2 тыс. тонн, молока - 2,3 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-мае 2019 г. составил 309138,0 млн. рублей, или 103,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В мае 2019 г. организациями всех форм собственности построено 1 553 квартиры, в январе-мае 2019г. - 28 359 квартир.

Оборот розничной торговли в мае 2019 г. составил 394.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.2 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в мае 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, в том числе на продовольственные товары – 100.4%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.0% (в мае 2018г. – 100.2%, с начала года – 101.1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в мае 2019г. составила 23023.29 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.5%, с начала года – на 3.4% (в мае 2018г. – на 0.4%, с начала года – на 1.8%).

В мае 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 0.4%, с начала года – на 4.2% (в мае 2018г. – на 0.2%, с начала года – на 2.7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце мая 2019 года составила 5346.90 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 2.6%, с начала года – на 9.4% (в мае 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 7.3%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.0% (в мае 2018г. – на 0.8%, с начала года – на 2.1%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 1.6% (в мае 2018г. – на 0.2%, с начала года – 0.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019г. относительно апреля 2019г. составил 101.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 101.3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101.9%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2019г., по оценке, составила 102 907 рублей и по сравнению с мартом 2019г. увеличилась на 8.1%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 10.6%.

Численность рабочей силы в марте – мае 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7245.2 тыс. человек, в их числе 7150.3 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 94.9 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В марте – мае 2019г. по итогам обследования рабочей силы 94.9 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

### **9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости<sup>1</sup>**

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего не наблюдалось в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создает основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

### **9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

---

<sup>1</sup> По данным исследований СтатРиелт на 2 кв. 2019 г.



- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 6. Классификация рынков недвижимости<sup>2</sup>**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

### **Офисная недвижимость**

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D<sup>3</sup>.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

<sup>2</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

<sup>3</sup> Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

#### **Торговые помещения<sup>4</sup>**

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше – нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях,

---

<sup>4</sup> Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

### **Помещения свободного назначения**

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

### **Производственно-складская недвижимость<sup>5</sup>**

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

### **Вывод:**

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: помещения свободного назначения.

---

<sup>5</sup> Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

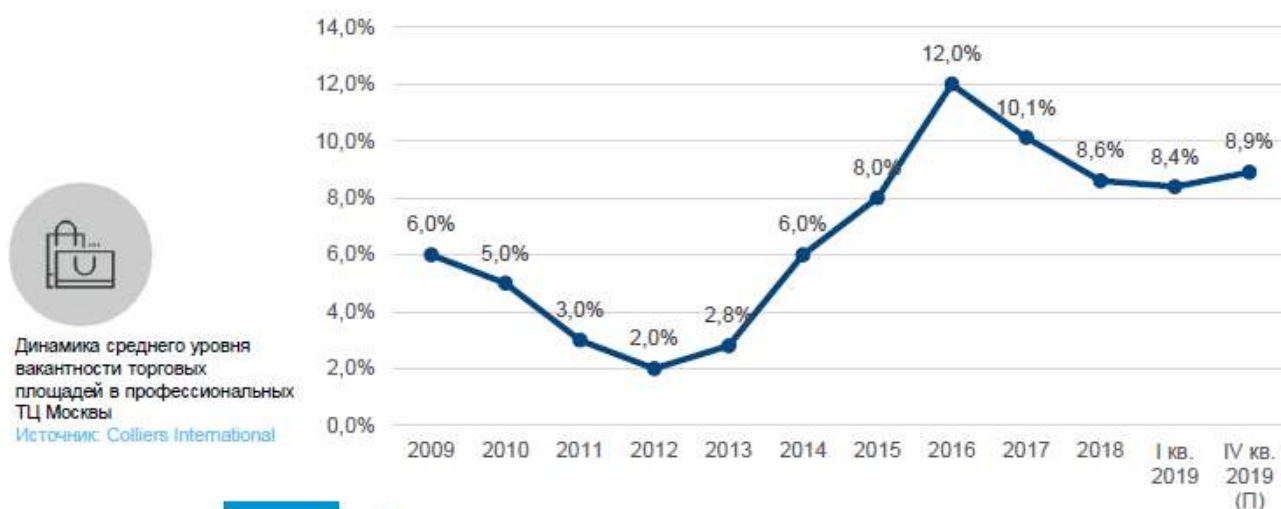
## 9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на март 2019 года

### Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г.<sup>6</sup>

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общее предложение торговых площадей, тыс. м <sup>2</sup>	6 652,8	6 961,7	7 135
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м <sup>2</sup>	63,1	19,2	0
Количество открытых ТЦ, штук	2	1	0
Уровень вакантности, %	9,0%	7,8%	8,4%

В I квартале 2019 г в Московском регионе (Москва и ее города спутники) не было введено ни одного профессионального торгового центра. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию в 2019 г., существенно превышает показатель открытия новых торговых объектов в 2018г. и составляет 539 тыс. кв. м.

По итогам I квартала 2019 г. средняя доля свободных площадей продолжала снижаться и составила 8,4%, что на 0,2 п.п. меньше, чем в IV квартале 2018 г.



### Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г.<sup>7</sup>

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	21	37	27,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	139,2	322,9	312,9
Доля вакантных площадей, %	11,9	9,8	7,9
Класс А	17,0	13,1	11,6
Класс В+/-	10,4	8,8	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год	16 820	16 833	18 400
Класс А	25 154	24 558	26 515
Класс В+/-	12 589	12 973	13 899

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода новых площадей. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв.м качественных офисных площадей, что на 26% меньше, чем за

<sup>6</sup> Источник: Colliers International

<sup>7</sup> Источник: Colliers International



аналогичный период 2018г., при этом все бизнес-центры соответствуют классу В+. Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. кв.м.

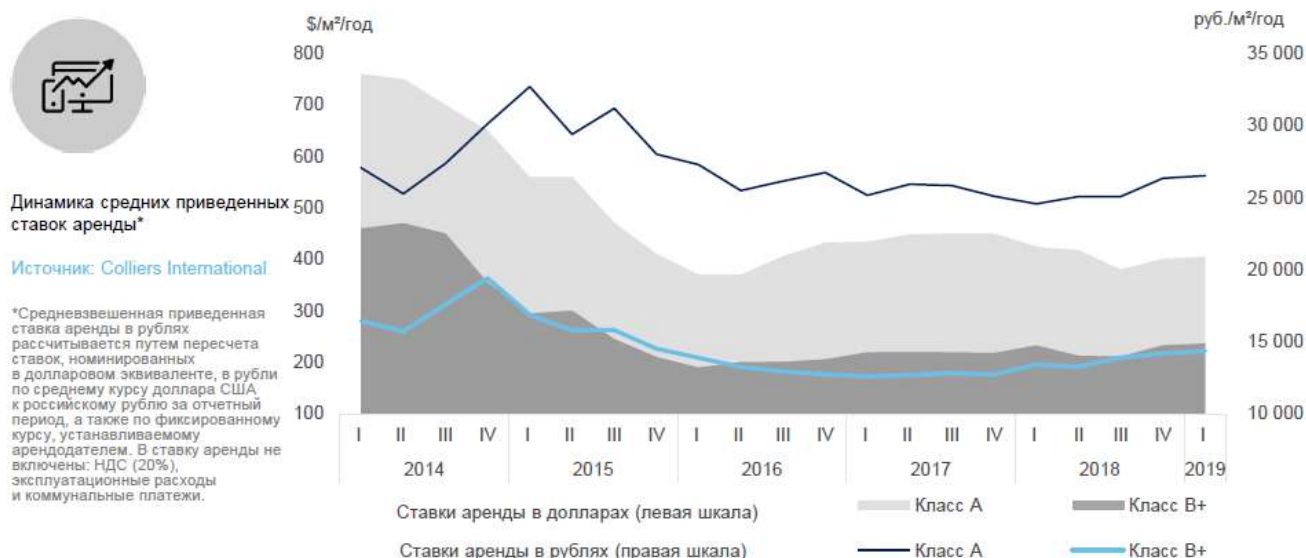
Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7п.п. и по итогам I квартала 2019г. составила 11,6%. В офисах класса В+/-данный показатель за три месяца сократился на 0,8 п.п. и составил 6,8%.

### Ставки аренды

Начавшийся в 2018 г. рост ставок аренды продолжился и в I квартале 2019 г. По итогам трех месяцев 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 0,7% и составила 26 515 руб./кв.м/год.

В офисах класса В+/-средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I квартала 2019г. – 13 899 руб./кв.м/год, изменение с начала года составило 1,5%.

В 2019 г. бурного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в пределах 5% сохранится. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки.



### Продажа офисных помещений

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового строительства. Объем свободного предложения за прошедший квартал сократился на 10% и составил 292 кв. м. При этом 67% офисных помещений на продажу расположено за пределами Третьего транспортного кольца.

Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. кв.м. Цены продаж в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2019 г. значительно не изменились относительно конца 2018 г. Несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос, собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.



Запрашиваемые цены продаж  
в I кв. 2019 (без учета НДС)  
Источник: Colliers International



## Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 квартала 2019 г. (основные торговые коридоры)<sup>8</sup>

### Предложение

В I квартале 2019 г. доля вакантных площадей на центральных коридорах Москвы по-прежнему осталась стабильной – 6,0% против 5,7% в IV квартале 2018 г. Баланс на рынке стрит-ритейла сохраняется благодаря активному спросу.

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы*, тыс. м <sup>2</sup>	541,2	560,1	562,5
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 123	3 125	3 110
Средняя площадь арендованных помещений, м <sup>2</sup>	154	140	180
Уровень вакантности, %	7,8	7,0	6,0

\*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы



Динамика среднего уровня  
вакантности центральных улиц  
Москвы, %  
Источник: Colliers International



### Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 42% от общего объема предложения. Вторыми активными игроками рынка с точки зрения поглощения арендуемых площадей после общепита стали продуктовые магазины – 15%. В отличие от предыдущего 2018 года увеличилась доля помещений, занимаемых салонами красоты (14% против 7% в I квартале 2018 г.) и магазинами одежды и обуви (10% против 6% в I квартале 2018 г.).

### Коммерческие условия

В целом ставки аренды на центральных улицах в I квартале 2019 г. не претерпели сильных изменений. Ввиду нехватки качественных площадей до 200

<sup>8</sup> Источник: Colliers International

кв.м, произошел рост ставок на Арбате и Кузнецком Мосту в среднем на 15%. Снижение арендных ставок наблюдается в Столешниковом переулке (на 20%), на Большой Никитской (на 12%) и Тверской (на 5%) улицах вследствие изменения состава экспонируемых помещений.



Динамика ставок аренды на  
центральных улицах Москвы,  
руб./м²/год  
Источник: Colliers International

	IV кв. 2018 г.		I кв. 2019 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	180 000	300 000	180 000	240 000
Тверская ул.	78 000	148 000	60 000	140 000
Кузнецкий Мост ул.	100 000	200 000	87 000	220 000
Петровка ул.	77 000	180 000	59 000	130 000
Мясницкая ул.	70 000	152 000	86 000	152 000
Арбат ул.	80 000	170 000	64 000	204 000
Новый Арбат ул.	88 000	130 000	65 000	130 000
Рождественка ул.	125 000	136 000	122 000	136 000
Пятницкая ул.	61 000	180 000	58 000	180 000
Б. Никитская ул.	70 000	130 000	70 000	114 000

### Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы<sup>9</sup>

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготеет к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальных районах, можно отнести:

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- ✓ большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние два года в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По

<sup>9</sup> <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов<sup>10</sup>.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков<sup>11</sup>.

### **Прогноз на 2019 год<sup>12</sup>**

Рынок коммерческой недвижимости также неоднороден, как и жилой, поэтому и спрос не нее меняется в зависимости от экономических показателей. Так, по мнению экспертов, 2019 год мало чем будет отличаться от 2018.

#### *Помещения свободного назначения*

Небольшие помещения свободного назначения, в том числе первые этажи новостроек, будет продолжать незначительно расти в цене. Это касается не только средней цены продажи, но и аренды. Традиционный спрос на такую недвижимость у аптечного бизнеса и медицинских центров, салонов красоты и сотовой связи, у мини-пекарен и прочее. В среднем, прогнозируемый рост спроса составит около 10%.

#### *Рынок офисной недвижимости*

Что касается офисных центров и офисной недвижимости в целом, то пользоваться спросом будут, как и в 2018 году, помещения с небольшой площадью, при этом, наиболее заинтересованы в такой недвижимости крупный и средний бизнес.

#### *Торговая недвижимость*

Для торговли, особенно для сетевых маркетов и магазинов сохранится стабильный спрос на помещения в формате Street Retail. Наиболее востребованными останутся площади 50-80 м. кв. Что касается торговых центров, то традиционно как для арендаторов, так и для инвесторов будут пользоваться спросом площади в торговых центрах, функционирующих более 2 лет и имеющих стабильный трафик.

---

<sup>10</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>11</sup> Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

<sup>12</sup> <https://smartagent.ru/stati/analitika/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-2019-godu>



### **9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

### **Передаваемые права**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

### **Финансовые условия**

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

### **Условия продажи**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

### **Дата продажи/предложения**

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zdanie.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

### **Факт сделки (торг)**

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-24 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г. [www.crsra.ru](http://www.crsra.ru)), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

**Таблица 7. Корректировка на торг**

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,75%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	11,00%	7,00%	11,50%	9,30%
<b>Среднее значение поправки на торг принятое для расчета</b>				
	Продажа		Аренда	
Офисы	10,3%		8,3%	
Торговые	9,5%		8,3%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,9%		8,3%	
Производственно-складские	11,3%		8,2%	

### Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

### Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

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.

Согласно исследованию RWAY, средние цены и арендные ставки за 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 8.

Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>726 770</b>	<b>337 030</b>	-
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>494 670</b>	<b>310 350</b>	-
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>352 340</b>	<b>255 970</b>	<b>55 800</b>
Беговой, Тверской	332 350	275 380	-
Пресненский	432 250	383 060	-
Дорогомилово	537 050	276 280	-
Арбат, Хамовники	325 240	325 750	-
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	261 690	196 650	-
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	255 560	191 780	53 260
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	301 320	211 380	57 800
Марьяна роща, Мещанский	323 710	262 830	-
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>190 740</b>	<b>150 300</b>	<b>49 590</b>
<b>ТТК – ЧТК<sup>1</sup></b>	<b>208 200</b>	<b>167 040</b>	<b>49 180</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	190 110	119 160	40 990
Западный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	243 850	213 070	-
Северный АО	229 960	198 840	64 670
Северо-Восточный АО	199 090	152 730	48 330
Северо-Западный АО	-	188 180	-
Юго-Восточный АО	190 120	128 350	42 090
Юго-Западный АО	233 770	179 700	62 520
Южный АО	176 550	142 530	57 990
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>175 690</b>	<b>126 180</b>	<b>49 730</b>
Восточный АО	160 040	81 660	46 050
Западный АО	223 200	155 430	48 300
Северный АО	172 740	138 860	44 770
Северо-Восточный АО	176 430	133 620	50 280
Северо-Западный АО	208 020	148 630	53 910
Юго-Восточный АО	162 420	126 010	54 210
Юго-Западный АО	182 910	143 350	53 140
Южный АО	147 550	102 880	50 570
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>136 800</b>	<b>102 200</b>	<b>28 600</b>
Выхино-Жулебино	175 210	100 890	28 230
Косино-Ухтомский	99 040	-	-
Митино	140 120	132 120	64 800
Северное и Южное Бутово	139 150	93 720	62 310
Солнцево	131 390	116 720	-
г. Зеленоград	175 260	80 470	42 370
<sup>1</sup> ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.			
<sup>2</sup> В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.			
<b>Допущение:</b> Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.			

Источник: RWAY



Таблица 9.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>58 760</b>	<b>30 910</b>	-
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>48 650</b>	<b>25 740</b>	<b>5 030</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>32 920</b>	<b>20 810</b>	<b>5 560</b>
Беговой, Тверской	36 300	22 660	6 690
Пресненский	36 110	28 590	5 780
Дорогомилово	50 440	19 340	7 750
Арбат, Хамовники	36 400	25 250	5 750
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	29 950	18 040	5 160
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	25 150	17 250	5 030
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	31 560	18 650	5 440
Марьино, Мещанский	29 890	19 400	5 670
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>22 050</b>	<b>14 200</b>	<b>5 130</b>
<b>ТТК – ЧТК<sup>1</sup></b>	<b>24 230</b>	<b>14 610</b>	<b>4 990</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	21 880	11 880	4 640
Западный АО (вкл. ЦАО) <sup>2</sup>	31 630	16 880	4 600
Северный АО	24 960	16 460	5 840
Северо-Восточный АО	24 930	12 980	5 280
Северо-Западный АО	29 780	15 960	5 340
Юго-Восточный АО	21 530	11 040	5 180
Юго-Западный АО	28 220	16 970	6 360
Южный АО	20 730	13 940	4 870
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>20 440</b>	<b>13 470</b>	<b>5 190</b>
Восточный АО	18 180	9 940	5 010
Западный АО	26 030	13 580	5 630
Северный АО	19 650	12 770	4 980
Северо-Восточный АО	19 470	9 890	5 250
Северо-Западный АО	22 720	15 420	5 660
Юго-Восточный АО	19 750	11 050	4 880
Юго-Западный АО	24 750	16 020	5 330
Южный АО	19 490	11 460	5 370
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>16 970</b>	<b>12 960</b>	<b>4 780</b>
Выхино-Жулебино	18 620	12 160	5 330
Косино-Ухтомский	18 820	11 800	5 010
Митино	16 140	13 770	5 340
Северное и Южное Бутово	16 450	13 930	5 440
Солнцево	14 730	11 920	5 340
г. Зеленоград	17 500	10 580	4 010

<sup>1</sup> ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.

<sup>2</sup> В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.

**Допущение:**  
Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.

Источник: RWAY

**Таблица 10. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>0,68</b>	<b>0,92</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>0,48</b>	<b>0,76</b>
Беговой, Тверской	0,46	0,82
Пресненский	0,59	1,14
Дорогомилово	0,74	0,82
Арбат, Хамовники	0,45	0,97
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,36	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,35	0,57
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,41	0,63
Марьина роща, Мещанский	0,45	0,78
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>0,26</b>	<b>0,45</b>
<b>ТТК – ЧТК</b>	<b>0,29</b>	<b>0,50</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,26	0,35
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,34	0,63
Северный АО	0,32	0,59
Северо-Восточный АО	0,27	0,45
Северо-Западный АО	-	0,56
Юго-Восточный АО	0,26	0,38
Юго-Западный АО	0,32	0,53
Южный АО	0,24	0,42
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>0,24</b>	<b>0,37</b>
Восточный АО	0,22	0,24
Западный АО	0,31	0,46
Северный АО	0,24	0,41
Северо-Восточный АО	0,24	0,40
Северо-Западный АО	0,29	0,44
Юго-Восточный АО	0,22	0,37
Юго-Западный АО	0,25	0,43
Южный АО	0,20	0,31
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>0,19</b>	<b>0,30</b>
Выхино-Жулебино	0,24	0,30
Косино-Ухтомский	0,14	-
Митино	0,19	0,39
Северное и Южное Бутово	0,19	0,28
Солнцево	0,18	0,35
г. Зеленоград	0,24	0,24

**Таблица 11. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для аренды (максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
<b>Бульварное Кольцо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
<b>Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:</b>	<b>0,56</b>	<b>0,67</b>
Беговой, Тверской	0,62	0,73
Пресненский	0,61	0,92
Дорогомилово	0,86	0,63
Арбат, Хамовники	0,62	0,82
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,51	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,43	0,56
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,54	0,60
Марьина роща, Мещанский	0,51	0,63
<b>ТТК - МКАД</b>	<b>0,38</b>	<b>0,46</b>
<b>ТТК – ЧТК</b>	<b>0,41</b>	<b>0,47</b>
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,37	0,38
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,54	0,55
Северный АО	0,42	0,53
Северо-Восточный АО	0,42	0,42

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
Северо-Западный АО	0,51	0,52
Юго-Восточный АО	0,37	0,36
Юго-Западный АО	0,48	0,55
Южный АО	0,35	0,45
<b>ЧТК - МКАД</b>	<b>0,35</b>	<b>0,44</b>
Восточный АО	0,31	0,32
Западный АО	0,44	0,44
Северный АО	0,33	0,41
Северо-Восточный АО	0,33	0,32
Северо-Западный АО	0,39	0,50
Юго-Восточный АО	0,34	0,36
Юго-Западный АО	0,42	0,52
Южный АО	0,33	0,37
<b>Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:</b>	<b>0,29</b>	<b>0,42</b>
Выхино-Жулебино	0,32	0,39
Косино-Ухтомский	0,32	0,38
Митино	0,27	0,45
Северное и Южное Бутово	0,28	0,45
Солнцево	0,25	0,39
г. Зеленоград	0,30	0,34

Данные о влиянии параметра «Расположение относительно АО» были сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, в дальнейших расчетах будут использованы в следующем виде.

**Таблица 12. Влияние параметра «Расположение относительно АО»**

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
БК	1,00	1,00	1,00	1,00
БК-СК	0,68	0,83	0,92	0,83
Северо-Запад (СК-ТТК)	0,46	0,62	0,82	0,73
Запад (СК-ТТК)	0,59	0,61	1,14	0,92
Юго-Запад (СК-ТТК)	0,74	0,86	0,82	0,63
Юг (СК-ТТК)	0,45	0,62	0,97	0,82
Юго-Восток (СК-ТТК)	0,36	0,51	0,58	0,58
Восток (СК-ТТК)	0,35	0,43	0,57	0,56
Северо-Восток (СК-ТТК)	0,41	0,54	0,63	0,60
Север (СК-ТТК)	0,45	0,51	0,78	0,63
Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,35	0,38
Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,34	0,54	0,63	0,55
Северный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,42	0,59	0,53
Северо-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,27	0,42	0,45	0,42
Северо-Западный АО (ТТК-ЧТК)	-	0,51	0,56	0,52
Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,38	0,36
Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,48	0,53	0,55
Южный АО (ТТК-ЧТК)	0,24	0,35	0,42	0,45
Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,31	0,24	0,32
Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,31	0,44	0,46	0,44
Северный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,41	0,41
Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,40	0,32
Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,29	0,39	0,44	0,50
Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,34	0,37	0,36
Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,25	0,42	0,43	0,52
Южный АО (ЧТК-МКАД)	0,20	0,33	0,31	0,37
Выхино-Жулебино (за МКАД)	0,24	0,32	0,30	0,39
Косино-Ухтомский (за МКАД)	0,14	0,32	-	0,38
Митино (за МКАД)	0,19	0,27	0,39	0,45
Северное и Южное Бутово (за МКАД)	0,19	0,28	0,28	0,45
Солнцево (за МКАД)	0,18	0,25	0,35	0,39
г. Зеленоград (за МКАД)	0,24	0,30	0,24	0,34

Корректировка рассчитывалась путём соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

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).

**Таблица 13. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости**

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*

### **Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)**

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

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 14. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)**

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>



Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
Марьино	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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартакровский 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>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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>
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:

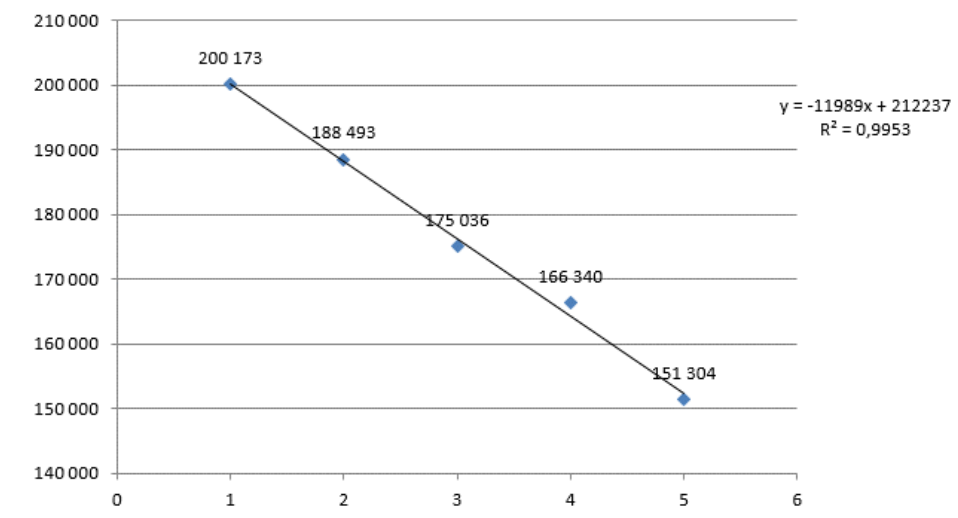
- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро – от 5 минут до 10 минут транспортом;
- транспортная удаленность от метро – более 10 минут транспортом

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.

**Таблица 15. Характеристика расчетных интервалов**

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

Источник: Расчеты оценщика



**Рисунок 5. 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:



$$K = \left( \frac{-11989 * \Gamma_{oo} + 212237}{-11989 * \Gamma_{oa} + 212237} \right)$$

Где:

$\Gamma_{oo}$  – номер группы объекта оценки;

$\Gamma_{oa}$  – 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.

**Таблица 16. Значения корректировок на удаленность от метро<sup>13</sup>**

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	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: Расчеты оценщика

### **Расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

<sup>13</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

**Таблица 17. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов**

Показатель	Для красной линии	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,85

**Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,18	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,85	1	1,18
Внутриквартально/вход со двора	0,80	0,85	1

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

**Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0%	18%	25%
Первая линия второстепенной улицы	-15%	0%	18%
Внутриквартально/вход со двора	-20%	-15%	0%

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

### **Площадь объекта**

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

**Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

**Таблица 21. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
	50 – 100	-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
	100 – 250	-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
	250 -500	-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
	500 - 1000	-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
	1000 - 1500	-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
	1500 -3000	-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
	> 3000	-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

### Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018», которые приведены ниже:

**Таблица 22. Значения корректировки на этаж для офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,05	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,34	1,00	1,29
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

**Таблица 23. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0,0%	-5,0%	-29,0%	-9,0%
	Цоколь	5,0%	0,0%	-25,0%	-4,0%
	1 этаж	41,0%	34,0%	0,0%	29,0%
	2 этаж и выше	10,0%	4,0%	-22,0%	0,0%

#### Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

**Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,87	0,82	0,91

**Таблица 25. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

#### Наличие витринных окон<sup>14</sup>

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%

**Таблица 26. Значение корректировки на наличие витринных окон**

Объект оценки	Объект аналог	
Наличие витрин	Есть	Нет
Есть	0,00%	18,00%
Нет	-15,00%	0,00%

#### Тип объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту

<sup>14</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

**Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,84	0,92
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,96

**Таблица 28. Значение корректировки на тип объекта, %**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-12%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	14%	0%

### **Наличие (тип) парковки**

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.<sup>15</sup>

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

<sup>15</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)



Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.<sup>16</sup>

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

**Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставки) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

**Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки**

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,91	0,82
стихийная	1,10	1	0,9
организованная	1,22	1,11	1

**Таблица 31. Корректировка на тип парковки**

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-9%	-18%
Стихийная	10%	0%	-10%
Организованная	22%	11%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### **Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки**

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

<sup>16</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.