

Я [analytics.brn.media](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Вне МКАД	71 678	142 670	88 206	91 515
Восточный	28 409	1 992 902	165 263	165 157
Садовое Кольцо-ТТК	147 155	480 769	219 615	227 857
ТТК-ЧТК	29 213	1 381 558	157 489	163 636
ЧТК-МКАД	38 821	1 992 902	192 459	183 703
Вне МКАД	28 409	283 570	100 409	138 322
Юго-Западный	44 814	1 192 480	138 657	163 636
ТТК-ЧТК	44 814	1 192 480	149 222	199 831
ЧТК-МКАД	53 333	1 013 986	131 521	194 357
Вне МКАД	55 417	859 785	127 819	128 941
Юго-Восточный	37 969	2 272 727	138 579	145 402
Садовое Кольцо-ТТК	37 969	378 788	137 093	168 521
ТТК-ЧТК	40 678	1 885 978	144 155	159 490
ЧТК-МКАД	46 225	2 272 727	140 267	144 178
Вне МКАД	42 088	871 212	127 286	134 545
Зеленоградский	69 468	262 785	123 839	108 734
Северо-Западный	30 843	1 792 871	122 845	155 946
ТТК-ЧТК	68 472	1 148 364	143 267	204 866
ЧТК-МКАД	34 377	1 792 871	111 722	159 490
Вне МКАД	30 843	531 164	136 011	139 224
Южный	21 692	1 424 907	116 304	182 962
Садовое Кольцо-ТТК	58 275	1 358 974	220 209	230 139
ТТК-ЧТК	21 692	1 424 907	72 529	167 802

Я [analytics.brn.media](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

ТТК-ЧТК	21 692	1 424 907	72 529	167 802
ЧТК-МКАД	27 273	996 038	144 782	161 680
Новомосковский	31 866	348 003	113 961	118 237
Троицкий	31 806	199 301	65 935	68 467

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Источник: BRN

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, ставки аренды):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

Ставки аренды объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
Центральный	3507	40 102	17 758	
Бульварное Кольцо*	-	-	17 027	17 027
Бульварное Кольцо-Садовое	6109	40 102	19 685	20 000
Садовое Кольцо-ТТК	3507	39 669	16 846	17 455
ТТК-ЧТК	9996	19 900	14 501	13 256
Западный	3030	32 357	11 705	
Садовое Кольцо-ТТК	6251	24 242	13 930	13 657
ТТК-ЧТК	4909	28 364	14 604	15 924
ЧТК-МКАД	3030	32 357	11 885	12 065
Вне МКАД	3273	21 818	8263	10 369
Северный	3250	36 364	10 709	
Садовое Кольцо-ТТК	7273	25 091	14 605	14 932
ТТК-ЧТК	3535	34 091	12 025	12 136
ЧТК-МКАД	3250	36 364	9669	10 909
Вне МКАД*	-	-	8738	8738
Южный	2182	32 727	10 411	
Садовое Кольцо-ТТК	5455	31 778	13 794	13 095
ТТК-ЧТК	3502	27 273	9887	10 909
ЧТК-МКАД	2182	32 727	8753	10 909
Юго-Западный	3087	26 351	10 239	
ТТК-ЧТК	3087	26 351	10 234	10 931

Я analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

ТТК-ЧТК	3087	26 351	10 234	10 931
ЧТК-МКАД	4418	22 964	10 312	12 000
Вне МКАД	7636	13 091	9849	10 233
Северо-Восточный	2247	27 273	9805	
Садовое Кольцо-ТТК	8073	24 050	13 178	14 000
ТТК-ЧТК	2247	25 091	10 737	10 909
ЧТК-МКАД	3170	27 273	8298	10 909
Вне МКАД	7070	11 269	9541	9506
Северо-Западный	2208	21 818	9329	
ТТК-ЧТК	6234	21 818	10 697	10 909
ЧТК-МКАД	5455	21 818	9224	10 909
Вне МКАД	2208	11 487	9663	9785
Восточный	2920	21 818	9265	
Садовое Кольцо-ТТК*	-	-	12 578	12 578
ТТК-ЧТК	3135	16 670	9631	9273
ЧТК-МКАД	2920	21 818	8979	10 877
Вне МКАД	3896	18 000	8959	9545
Юго-Восточный	2975	22 727	9096	
Садовое Кольцо-ТТК	3600	20 815	10 617	8727
ТТК-ЧТК	3636	22 727	8856	9087
ЧТК-МКАД	2975	19 396	8639	10 909
Вне МКАД	4049	16 865	8827	10 909
Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882

Я

analytics.brn.media
Бюллетень рынка недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Зеленоградский	3636	15 709	8152	9882
Новомосковский	2720	16 364	7920	10 330
Троицкий	2727	11 688	6718	8392

* В данной локации представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставки
≤ 50	5455	40 102	14 818	13 636
> 50 ≤ 100	2208	39 669	13 923	12 121
> 100 ≤ 200	3135	37 876	13 397	11 815
> 200 ≤ 300	2247	29 900	12 842	12 141
> 300 ≤ 500	2727	34 845	12 081	10 909
> 500 ≤ 1000	2182	25 000	11 403	10 148
> 1000 ≤ 3000	2920	30 980	10 269	9011
> 3000 ≤ 5000	4364	12 731	8005	5763

Источник: BRN

Рынок купли-продажи

Цены предложений по административным округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в 1 квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 59 265 руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены предложения, превышающие 80 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального округа города. По ценам более 120 тыс. руб./кв.м на продажу выставлены помещения в центральных локациях города, в том числе, цокольное помещение площадью 84 кв.м, расположенное в особняке класса "B+" Central Street.

Минимальным уровнем цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округа. Невысокий уровень цен также отмечен в СЗАО, где на продажу выставлен комплекс зданий свободного назначения площадью 17 397 кв.м, цена которого в рассматриваемый период составила 20,9 тыс. руб./кв.м.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (помещения свободного назначения, цены продаж):

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ВАГИЗОВА Н.

Цены предложения объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
Центральный	25 558	124 459	80 445	
Бульварное Кольцо-Садовое	77 362	105 519	96 363	98 636
Садовое Кольцо-ТТК	25 558	124 459	80 068	81 818
ТТК-ЧТК	59 984	93 583	77 877	72 031
Западный	31 210	123 457	76 084	
Садовое Кольцо-ТТК	123 457	123 457	123 457	123 457
ТТК-ЧТК	45 455	121 212	78 344	88 590
ЧТК-МКАД	50 976	97 527	73 935	75 091
Вне МКАД	31 210	107 143	68 410	77 329
Юго-Западный	17 123	117 809	69 339	
ТТК-ЧТК	19 656	113 418	72 677	59 393
ЧТК-МКАД	17 123	99 872	70 942	84 507
Вне МКАД	18 182	117 809	56 337	78 078
Северо-Восточный	24 432	125 186	61 476	
Садовое Кольцо-ТТК	75 831	75 831	75 831	75 831
ТТК-ЧТК	34 505	125 186	73 142	81 949
ЧТК-МКАД	24 432	76 499	49 138	52 745
Южный	14 286	118 162	59 702	
Садовое Кольцо-ТТК	14 286	111 969	79 889	83 952
ТТК-ЧТК	14 848	94 355	60 347	50 505
ЧТК-МКАД	25 000	118 162	45 434	66 852

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ВАГИЗОВА Н.

ЧТК-МКАД	25 000	118 162	45 434	66 852
Северный	32 116	111 276	58 467	
Садовое Кольцо-ТТК	77 048	87 413	80 940	81 614
ТТК-ЧТК	32 116	111 276	77 107	71 535
ЧТК-МКАД	34 651	97 066	52 958	53 840
Восточный	16 687	114 391	57 281	
ТТК-ЧТК	25 660	100 000	64 702	63 518
ЧТК-МКАД	25 310	114 391	53 463	68 014
Вне МКАД	16 687	74 516	52 117	70 014
Юго-Восточный	21 295	103 636	51 411	
Садовое Кольцо-ТТК	54 193	54 193	54 193	54 193
ТТК-ЧТК	37 633	103 636	64 532	68 776
ЧТК-МКАД	21 295	96 419	50 942	51 037
Вне МКАД	22 727	88 184	32 448	38 315
Троицкий	18 136	68 182	45 312	57 570
Новомосковский	13 182	72 727	43 806	50 909
Северо-Западный	18 604	114 943	43 379	
ТТК-ЧТК	68 426	99 091	75 415	83 810
ЧТК-МКАД	18 604	114 943	72 718	73 356
Вне МКАД	20 902	63 425	21 163	42 164
Зеленоградский	28 182	98 485	36 904	64 069

Источник: BRN

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.150):

Таблица 61

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,82	0,76	0,87
6	Нальчик	0,80	0,77	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,76	0,85
9	Краснодар	0,79	0,73	0,85

Таблица 62

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,83
7	Ижевск	0,79	0,73	0,85
8	Воронеж	0,80	0,75	0,86
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.184, стр. 185):

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 96

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 100

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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 218):

Таблица 113

		г. Москва (цены/арендные ставки)			
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

«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):

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 119

Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,81	0,90
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,85	0,80	0,90
5	Хабаровск	0,85	0,80	0,89
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,89
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 120

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,85	0,81	0,89
2	Тамбов	0,85	0,80	0,89
3	Москва	0,87	0,82	0,91
4	Нижний Новгород	0,84	0,79	0,89
5	Хабаровск	0,85	0,81	0,90
6	Нальчик	0,86	0,84	0,88
7	Ижевск	0,85	0,80	0,90
8	Воронеж	0,85	0,81	0,90
9	Краснодар	0,84	0,78	0,89

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 208):

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 106

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,90	0,86	0,94
2	Тамбов	0,88	0,84	0,91
3	Москва	0,88	0,84	0,92
4	Нижний Новгород	0,89	0,85	0,93
5	Хабаровск	0,89	0,85	0,94
6	Нальчик	0,89	0,87	0,91
7	Ижевск	0,91	0,87	0,95
8	Воронеж	0,89	0,85	0,93
9	Краснодар	0,89	0,83	0,94

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 107

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,93	0,89	0,97
2	Тамбов	0,90	0,87	0,94
3	Москва	0,92	0,89	0,96
4	Нижний Новгород	0,92	0,88	0,96
5	Хабаровск	0,92	0,89	0,96
6	Нальчик	0,92	0,90	0,94
7	Ижевск	0,93	0,90	0,96
8	Воронеж	0,92	0,89	0,96
9	Краснодар	0,92	0,87	0,96