

## Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

## Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	57 800	96 600	70 400	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	39 100	130 000	90 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	42 500	125 000	78 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	83 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	42 300	125 000	92 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	62 200	150 000	104 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	57 700	115 400	84 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	35 000	122 400	87 200	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>45 900</b>	<b>125 000</b>	<b>86 300</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

## Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	44 400	17 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	60 000	17 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	60 000	19 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 000	60 000	18 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	59 200	20 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	54 000	21 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	60 000	22 600	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>5 900</b>	<b>57 200</b>	<b>20 000</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Помещения свободного назначения (рынок аренды):

## Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	19 200	12 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	13 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 800	24 000	12 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	30 900	13 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	31 800	13 200	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 400	32 200	14 400	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	30 000	14 500	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	26 300	14 000	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>5 700</b>	<b>27 300</b>	<b>13 400</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

## Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 500	14 400	11 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	13 500	10 300	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	14 400	9 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	17 000	11 300	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	21 600	14 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 000	20 000	12 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	4 800	18 000	12 100	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>5 400</b>	<b>16 700</b>	<b>11 400</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

## **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://zдание.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-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 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 9. Корректировка на торг**

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 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)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	7,00%	11,50%	9,30%
<b>Среднее значение поправки на торг принятое для расчета</b>				
	Продажа		Аренда	
Офисы	9,8%		7,8%	
Торговые	9,0%		7,6%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%		7,7%	
Производственно-складские	10,5%		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 БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 10.

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
<b>ММДЦ "Москва-Сити"</b>	<b>34 778</b>	<b>393 656</b>	<b>44 670</b>	<b>390 603</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>
<b>Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")</b>	<b>24 431</b>	<b>269 453</b>	<b>35 261</b>	<b>329 996</b>	<b>17 758</b>	<b>80 445</b>
Бульварное Кольцо	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
Бульварное Кольцо-Садовое	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
Садовое Кольцо-ТТК	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
ТТК-ЧТК	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
<b>Северный АО</b>	<b>18 589</b>	<b>141 953</b>	<b>22 254</b>	<b>184 110</b>	<b>10 709</b>	<b>58 467</b>
Садовое Кольцо-ТТК	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
ТТК-ЧТК	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
ЧТК-МКАД	47 616	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958
Вне МКАД	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д
<b>Западный АО</b>	<b>17 263</b>	<b>180 308</b>	<b>23 244</b>	<b>214 344</b>	<b>11 705</b>	<b>76 084</b>
Садовое Кольцо-ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК-ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК-МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
<b>Юго-Западный АО</b>	<b>16 082</b>	<b>137 708</b>	<b>21 762</b>	<b>138 657</b>	<b>10 239</b>	<b>69 339</b>
ТТК-ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК-МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
<b>Южный АО</b>	<b>15 026</b>	<b>115 534</b>	<b>20 291</b>	<b>116 304</b>	<b>10 411</b>	<b>59 702</b>
Садовое Кольцо-ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК-ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК-МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
<b>Северо-Восточный АО</b>	<b>14 577</b>	<b>122 472</b>	<b>22 923</b>	<b>174 720</b>	<b>9 805</b>	<b>61 476</b>
Садовое Кольцо-ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК-ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК-МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
<b>Восточный АО</b>	<b>13 720</b>	<b>93 617</b>	<b>20 419</b>	<b>165 263</b>	<b>9 265</b>	<b>57 281</b>
Садовое Кольцо-ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК-ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК-МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
<b>Северо-Западный АО</b>	<b>13 686</b>	<b>102 944</b>	<b>21 134</b>	<b>122 845</b>	<b>9 329</b>	<b>43 379</b>
ТТК-ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК-МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
<b>Юго-Восточный АО</b>	<b>11 795</b>	<b>95 431</b>	<b>17 631</b>	<b>138 579</b>	<b>9 096</b>	<b>51 411</b>
Садовое Кольцо-ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК-ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК-МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
<b>Зеленоградский АО</b>	<b>11 668</b>	<b>90 713</b>	<b>14 517</b>	<b>123 839</b>	<b>8 152</b>	<b>36 904</b>
<b>Новомосковский АО</b>	<b>10 408</b>	<b>89 198</b>	<b>14 225</b>	<b>113 961</b>	<b>7 920</b>	<b>43 806</b>
<b>Троицкий АО</b>	<b>9 096</b>	<b>93 260</b>	<b>12 145</b>	<b>65 935</b>	<b>6 718</b>	<b>45 312</b>

Источник: БРН (RWAY)

**Таблица 11. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)**

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
<b>ММДЦ "Москва-Сити"</b>	<b>1,22</b>	<b>1,29</b>	<b>0,68</b>	<b>0,89</b>	<b>н/д</b>	<b>н/д</b>
<b>Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,54</b>	<b>0,75</b>	<b>1,04</b>	<b>0,83</b>
Бульварное Кольцо	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Бульварное Кольцо–Садовое	0,93	1,11	0,62	0,84	1,16	1,00
Садовое Кольцо–ТТК	0,84	0,74	0,48	0,67	0,99	0,83
ТТК–ЧТК	0,49	0,43	0,28	0,32	0,85	0,81
<b>Северный АО</b>	<b>0,65</b>	<b>0,46</b>	<b>0,34</b>	<b>0,42</b>	<b>0,63</b>	<b>0,61</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,72	0,59	0,45	0,55	0,86	0,84
ТТК–ЧТК	0,70	0,54	0,37	0,49	0,71	0,80
ЧТК–МКАД	1,68	0,35	0,30	0,36	0,57	0,55
Вне МКАД	0,45	н/д	0,27	0,15	0,51	н/д
<b>Западный АО</b>	<b>0,61</b>	<b>0,59</b>	<b>0,35</b>	<b>0,49</b>	<b>0,69</b>	<b>0,79</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,78	0,65	0,40	0,88	0,82	1,28
ТТК–ЧТК	0,76	0,68	0,35	0,50	0,86	0,81
ЧТК–МКАД	0,49	0,47	0,35	0,37	0,70	0,77
Вне МКАД	0,44	0,23	0,26	0,36	0,49	0,71
<b>Юго-Западный АО</b>	<b>0,57</b>	<b>0,45</b>	<b>0,33</b>	<b>0,32</b>	<b>0,60</b>	<b>0,72</b>
ТТК–ЧТК	0,60	0,48	0,38	0,34	0,60	0,75
ЧТК–МКАД	0,53	0,44	0,28	0,30	0,61	0,74
Вне МКАД	0,45	0,31	0,31	0,29	0,58	0,58
<b>Южный АО</b>	<b>0,53</b>	<b>0,38</b>	<b>0,31</b>	<b>0,26</b>	<b>0,61</b>	<b>0,62</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,58	0,46	0,36	0,50	0,81	0,83
ТТК–ЧТК	0,48	0,36	0,30	0,17	0,58	0,63
ЧТК–МКАД	0,46	0,30	0,27	0,33	0,51	0,47
<b>Северо-Восточный АО</b>	<b>0,51</b>	<b>0,40</b>	<b>0,35</b>	<b>0,40</b>	<b>0,58</b>	<b>0,64</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,68	0,51	0,41	0,29	0,77	0,79
ТТК–ЧТК	0,51	0,43	0,34	0,43	0,63	0,76
ЧТК–МКАД	0,38	0,30	0,35	0,40	0,49	0,51
Вне МКАД	0,40	н/д	0,26	0,20	0,56	н/д
<b>Восточный АО</b>	<b>0,48</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>	<b>0,38</b>	<b>0,54</b>	<b>0,59</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,41	н/д	0,32	0,50	0,74	н/д
ТТК–ЧТК	0,54	0,31	0,33	0,36	0,57	0,67
ЧТК–МКАД	0,30	0,30	0,30	0,44	0,53	0,55
Вне МКАД	0,38	0,29	0,31	0,23	0,53	0,54
<b>Северо-Западный АО</b>	<b>0,48</b>	<b>0,34</b>	<b>0,32</b>	<b>0,28</b>	<b>0,55</b>	<b>0,45</b>
ТТК–ЧТК	0,53	0,47	0,37	0,33	0,63	0,78
ЧТК–МКАД	0,47	0,32	0,30	0,25	0,54	0,75
Вне МКАД	0,47	0,31	0,32	0,31	0,57	0,22
<b>Юго-Восточный АО</b>	<b>0,42</b>	<b>0,31</b>	<b>0,27</b>	<b>0,32</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>
Садовое Кольцо–ТТК	0,44	0,35	0,22	0,31	0,62	0,56
ТТК–ЧТК	0,41	0,30	0,27	0,33	0,52	0,67
ЧТК–МКАД	0,38	0,28	0,29	0,32	0,51	0,53
Вне МКАД	0,41	0,33	0,24	0,29	0,52	0,34
<b>Зеленоградский АО</b>	<b>0,41</b>	<b>0,30</b>	<b>0,22</b>	<b>0,28</b>	<b>0,48</b>	<b>0,38</b>
<b>Новомосковский АО</b>	<b>0,37</b>	<b>0,29</b>	<b>0,22</b>	<b>0,26</b>	<b>0,47</b>	<b>0,45</b>
<b>Троицкий АО</b>	<b>0,32</b>	<b>0,31</b>	<b>0,18</b>	<b>0,15</b>	<b>0,39</b>	<b>0,47</b>

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

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

### **Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД**

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение

принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МКБ (А-108);
- за пределами МКБ (А-108).

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 г.<sup>16</sup>, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

**Таблица 12. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	70 400	99 600	81 200	35 900
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	90 000	100 000	94 000	45 600
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	78 800	121 000	82 400	43 000
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	83 400	118 700	106 100	39 100
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	92 000	131 300	99 800	44 300
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	104 100	109 000	100 600	49 200
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	84 300	123 800	112 700	51 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	87 200	127 200	100 700	46 600
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	57 200	77 600	68 100	28 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	51 200	67 400	64 000	27 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	50 500	68 400	62 900	25 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	65 700	83 900	68 800	29 600
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	66 400	83 000	78 400	36 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	59 400	80 000	70 100	37 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	47 500	72 500	59 300	27 400
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	73 500	99 000	87 800	35 100
	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	46 300	63 900	45 300	21 000
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	4 600	65 900	47 600	19 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский	31 200	53 000	48 800	14 500

<sup>16</sup> [http://pfagroup.ru/?page\\_id=148](http://pfagroup.ru/?page_id=148)

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./ кв.м., с НДС)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
Экономическая зона МР		Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево				
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	48 600	62 500	57 800	11 900
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов	43 400	63 500	46 600	20 500
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 500	58 600	57 400	23 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 200	58 900	48 800	23 300
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	52 300	61 000	59 400	19 900
	Север	г.Дубна, г.Талдом	42 000	56 700	47 800	15 900
за пределами МКБ (А-108)	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	27 800	45 800	44 400	99 100
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	41 300	52 300	51 900	10 100
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	40 900	53 100	52 000	11 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 400	54 300	39 500	13 200
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	30 900	41 700	39 800	13 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-

**Таблица 13. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД**

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./ кв.м/год, с НДС)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г.Москва, п. Северный	11 200	17 700	12 000	5 400
	Северо-восток	г. Мытищи, г.Королёв, г. Юбилейный	10 300	17 800	13 600	5 200
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	10 100	19 900	12 300	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	9 700	18 900	13 400	4 900
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	11 300	20 300	13 200	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	14 000	21 100	14 400	5 400
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	12 300	22 000	14 500	5 600
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	12 100	22 600	14 000	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	9 100	14 200	10 300	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г.Щелково, г.Фрязино	8 900	13 200	9 900	3 800
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электросталь	6 800	11 500	9 800	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	8 200	12 500	10 000	3 300
	Юг	г. Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	9 100	15 500	11 000	4 100
	Юго-запад	г. Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	8 800	15 400	9 800	4 600
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская	8 400	13 600	9 800	4 500



Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год, с НДС)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
		Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск				
	Северо-запад	г.Андреевка, г. Москва, г.Зеленоград	10 800	16 200	12 700	4 800
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г.Дмитров, г.Яхрома	7 000	9 200	7 700	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	6 900	11 700	8 900	3 100
	Восток	г.Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 500	9 400	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	6 500	9 600	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов	7 200	10 000	8 900	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	8 500	11 700	8 900	2 800
	Запад	г. Истра, г. Руза	7 700	12 200	8 700	3 000
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 500	12 100	9 100	3 000
за пределами МКБ (А-108)	Север	г.Дубна, г.Талдом	4 500	8 500	7 100	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	5 400	8 900	6 900	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	7 000	10 800	7 800	2 400
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	8 400	10 700	9 200	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	7 200	9 800	7 800	3 000
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 400	7 900	6 600	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем 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 14. 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

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«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.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Согласно проведенному исследованию НОК «Основа»<sup>17</sup>, зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

**Таблица 15. Значения корректировок на удаленность от метро<sup>18</sup>**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспорт ом	более 10 минут транспорт ом
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: НОК «Основа»

### 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

<sup>17</sup> <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

<sup>18</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

**Таблица 16. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов**

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
		0,75	0,85
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Необходимо отметить, что в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости. Исходя из необходимости разграничения корректировки по данному фактору, Оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города, и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ( $0,75 - 1 = -0,25$ );

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере  $25\% / 2 = 12,5\%$ , так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

**Таблица 17. 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	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной	0,875	1,000	1,167

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
улицы			
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

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

**Таблица 18. 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	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

### 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.

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:

**Таблица 19. Корректировка на площадь для цен продаж 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	0,8	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	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

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

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	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	1,1
	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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

**Таблица 21. Корректировка на общую площадь для цен продаж офисно-торговых объектов**

Цен продаж									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
	50 – 100	-4%	0%	9%	17%	25%	28%	39%	43%
	100 – 250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
	250 -500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
	500 - 1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
	1000 - 1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
	1500 -3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
	> 3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

**Таблица 22. 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 23. Значения корректировки на этаж для цен продаж  
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 24. 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 25. 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 26. 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>19</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%. К расчету была принята корректировка в размере 15%.

<sup>19</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

**Таблица 27. Значение корректировки на наличие витринных окон**

Объект оценки	Объект аналог	
	Есть	Нет
Наличие витрин		
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 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 28. 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 29. 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>20</sup>

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов,

<sup>20</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)

имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.<sup>21</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 30. 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 31. 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 32. 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>21</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера.

Н.Новгород: 2018 г.

**Таблица 33. Описание физического состояния.**

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («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.)

**Таблица 34. Корректировка на состояние**

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,27
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26

### **Наличие санузла**

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills»,

<http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

**Таблица 35. Корректировка на наличие санузла**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

### Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

**Таблица 36. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.



Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

**Таблица 37. Данные о стоимости строительных материалов**

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	2500	2 700
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	3000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	7200	7 400
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	8000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электрокабеля и прочее обустройство и оборудование	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	16500	17 500
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	18000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	8400	9 000
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	10000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	8600	

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.