

14.3. Скрины источников для расчета корректировок

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.crsra.ru (стр. 20, таблица 1.3.2):

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	5,1	7,3	5,4	8,5	5,3	9,4	6,3	10,4	10,9

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 285, 287):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 174

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272):

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды):

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

БРН [исследования](#) [статьи](#) [публикации](#) [тестирование](#)

Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневысшая ставка	Взвешенная ставка
Центральный АО*	785	80 455	24 451	21 816
Вульварное Кольцо	4848	71 258	26 559	27 275
Вульварное Кольцо-Садское	785	80 455	26 554	23 636
Садское Кольцо-ТТК	4516	80 213	22 874	20 912
ТТК-ЧК	6809	62 116	12 819	12 727
Северный АО	6170	78 974	18 888	18 842
Садское Кольцо-ТТК	4708	20 528	20 206	17 648
ТТК-ЧК	3850	78 974	18 887	18 158
ЧТК-МКАД	13738	3 170	47 818	12 080
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4836	72 338	17 263	16 488
Садское Кольцо-ТТК	5212	80 207	22 748	20 029
ТТК-ЧК	4523	72 330	21 667	18 636
ЧТК-МКАД	4236	56 264	12 818	12 680
Вне МКАД	4887	88 778	12 834	12 388
Юго-Западный АО	4859	61 364	16 082	15 080
ТТК-ЧК	4090	61 364	18 828	18 221
ЧТК-МКАД	4124	51 758	15 175	14 579
Вне МКАД	5149	40 500	12 767	12 727
Кольцевой АО	2014	56 883	16 026	13 636
Садское Кольцо-ТТК	4885	56 883	16 547	14 875

analytics.bnm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТИСТИКА ИММУНИТЕТ ПОДДЕРЖКА

ПОИСК ЛЮДИ АНАЛИТИКА

НАЗВАНИЕ КОМПАНИИ	2016	2017	2018	2019
ТТК-НТК	3714	41 156	13 667	12 273
ЧТК-МРАД	3015	47 127	12 905	11 815
Северо-Восточный АО	3750	39 458	14 577	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	3640	32 727	16 215	14 778
ТТК-МТК	4006	39 458	14 348	13 836
ЧТК-МРАД	3750	29 873	10 777	10 909
В-н МРАД	3045	16 687	11 370	11 255
Восточный АО	3545	36 384	13 728	10 830
Садовое Кольцо-ТТК	11 503	11 902	11 637	11 843
ТТК-МТК	3363	36 384	15 458	11 364
ЧТК-МРАД	3545	21 383	8 082	9607
В-н МРАД	3429	21 177	10 658	10 647
Северо-Восточный АО	3747	34 284	13 688	13 888
ТТК-НТК	3318	32 264	16 126	12 800
ЧТК-МРАД	3747	21 620	13 463	12 742
В-н МРАД	3687	27 432	16 411	12 182
Юго-Восточный АО	3890	36 588	11 795	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	2160	27 731	12 490	11 226
ТТК-НТК	3080	43 738	11 714	8771
ЧТК-МРАД	3750	36 588	10 927	12 000
В-н МРАД	3488	27 884	11 538	11 220
Электронград-МРАД	3618	36 182	11 608	10 909

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, цены продаж):

analytics.bri.media | Бюллетень рынка недвижимости

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТИСТИКА | КОМПАНИИ | ПОДПИСКА

Цены предложения объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон, I кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение цены	Медианное значение цены
ММДМ "Восток Сити"	101 082	1 139 067	302 496	412 081
Центральный	36 046	1 160 981	269 463	284 948
Бульварное кольцо	62 081	273 762	205 426	182 706
Бульварное кольцо-Садовое	45 497	1 150 901	330 063	302 404
Садовое кольцо-ТТК	38 036	921 083	227 616	212 727
ТТК-ЧТК	48 973	415 023	132 619	131 119
Западный	32 134	1 167 727	186 306	168 428
Садовое кольцо-ТТК	50 636	625 682	199 211	112 091
ТТК-ЧТК	44 084	1 187 727	207 148	209 081
ЧТК-МКАД	41 083	1 090 909	144 008	115 718
Вне МКАД	32 134	217 606	70 779	82 286
Юго-Западный	32 487	388 080	137 708	183 638
ТТК-ЧТК	45 921	388 000	147 773	154 480
ЧТК-МКАД	32 487	270 862	124 261	167 727
Вне МКАД	38 182	200 084	95 776	82 582
Северо-Западный	37 626	278 081	102 944	164 846
ТТК-ЧТК	60 696	227 273	140 008	140 998
ЧТК-МКАД	37 626	278 081	88 044	100 000
Вне МКАД	41 744	238 114	95 621	127 182
Северный	26 088	764 860	141 963	162 633
Садовое кольцо-ТТК	105 011	764 860	121 656	171 903

analytics.btmmedia Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ РИТЕЙЛЕР ПОДПИСКА

SEARCH USER

ТТЦ-ЧТЕ	29 530	485 654	185 250	181 310
ЧТЕ-МКАД	32 262	280 958	137 367	129 638
Южный	29 626	489 437	116 634	136 364
Садовое Кольцо-ТТЦ	47 619	264 116	140 050	146 364
ТТЦ-ЧТЕ	29 036	489 437	110 287	128 000
ЧТЕ-МКАД	29 532	325 064	80 781	133 346
Северо-Восточный	40 285	489 683	132 472	142 303
Садовое Кольцо-ТТЦ	77 238	218 888	164 483	188 158
ТТЦ-ЧТЕ	40 285	489 683	131 413	152 127
ЧТЕ-МКАД	45 613	260 907	91 616	137 586
Юго-Восточный	31 888	282 618	85 431	188 166
Садовое Кольцо-ТТЦ	31 000	282 618	137 040	181 162
ТТЦ-ЧТЕ	28 060	210 288	82 087	132 656
ЧТЕ-МКАД	31 788	818 183	86 488	107 428
Зем. МКАД	95 951	139 380	100 246	129 091
Восточный	12 727	215 060	89 617	96 468
ТТЦ-ЧТЕ	12 727	513 090	85 743	94 178
ЧТЕ-МКАД	30 852	220 018	81 177	100 320
Зем. МКАД	29 872	135 638	89 186	100 000
Западный	85 827	118 388	88 713	88 818
Новомосковский	28 636	164 082	80 188	96 827
Промышленный	50 000	185 631	85 280	89 691

* Без учета МКАД "Москва-Омск".

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, ставки аренды):

Яндекс analytics.bitmedia.ru Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

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

Округ	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Медианная ставка
ММДЦ "Москва-Сити"	7727	152 727	44 678	66 864
Центральный*	6646	227 271	26 261	40 306
Бульварное Кольцо	6949	164 384	65 750	44 406
Бульварное Кольцо-Садовое	6549	289 433	46 863	46 435
Садовое Кольцо-ТТК	6549	327 271	37 528	36 658
ТТК-ЧТБ	9081	171 425	18 160	27 120
Западный	4049	219 181	23 244	27 196
Садовое Кольцо-ТТК	4099	219 181	26 406	26 906
ТТК-ЧТБ	9081	219 181	23 300	27 273
ЧТБ-ММД	6549	219 181	23 782	26 300
Вне ММД	6263	109 081	16 962	21 818
Северо-Восточный	4364	240 482	22 923	24 491
Садовое Кольцо-ТТК	10 509	127 276	26 877	22 453
ТТК-ЧТБ	3712	240 482	22 187	22 927
ЧТБ-ММД	4364	219 181	23 299	25 391
Вне ММД	7713	32 330	17 048	17 459
Северный	4184	272 727	21 254	24 939
Садовое Кольцо-ТТК	8225	206 661	26 568	27 812
ТТБ-ЧТБ	4184	272 727	24 889	27 279
ЧТБ-ММД	4283	272 727	18 938	21 818
Вне ММД	10 808	23 381	17 938	18 962

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

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТЬИ ИЗДАНИЕ ПОДПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Юго-Западный	4428	388 090	21 762	25 757
ТТХ-471	5435	384 000	24 478	20 296
ЧТХ-189Д	4535	191 822	19 591	22 612
Вне-190Д	6535	162 636	20 451	21 698
Северо-Западный	2827	218 182	21 124	25 176
ТТХ-471	5405	175 484	24 573	21 822
ЧТХ-189Д	5937	218 182	20 811	23 564
Вне-190Д	4354	159 391	21 244	24 564
Восточный	5303	265 515	20 419	22 532
Саров-Кольцо-ТТХ	12 435	32 737	21 326	24 644
ТТХ-471	2632	269 219	21 820	22 331
ЧТХ-189Д	2262	259 081	19 662	22 191
Вне-190Д	4714	162 636	20 321	22 122
Южный	4191	267 575	20 291	22 704
Саров-Кольцо-ТТХ	4705	192 509	23 556	25 191
ТТХ-471	4603	181 616	19 576	21 218
ЧТХ-189Д	4191	257 575	18 044	21 855
Юго-Восточный	5927	247 531	17 831	19 636
Саров-Кольцо-ТТХ	5291	106 081	12 230	18 562
ТТХ-471	4838	228 381	17 297	19 904
ЧТХ-189Д	3927	247 581	19 431	21 418
Вне-190Д	3808	122 000	18 822	17 438
Западный	2818	126 881	12 217	18 888

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

ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТЬИ ИЗДАНИЕ ПОДПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Западный	2818	126 881	12 217	18 888
Калининградский	4573	80 945	14 225	13 691
Троицкий	5455	57 273	12 145	15 176

* Бюллетень МНДЦ "Москва-Сити".

Петров И.И.

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (торговая недвижимость, цены предложения):

Яндекс [analytics.bitmedia](#) Бюллетень рынка недвижимости

БРИ ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗВЕЩАНИЕ ПОДПИСКИ

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

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
ИЗДЛ "Москва-Сити"	68 141	1 953 659	390 603	636 364
Центральный	27 279	2 480 816	826 886	888 373
Бульварное кольцо	315 360	3 007 999	138 821	277 432
Бульварное кольцо-Садовое	27 413	2 420 810	366 776	321 818
Садовое кольцо-ТТК	27 279	2 212 121	206 826	284 025
ТТК-КТК	27 958	285 933	140 660	152 546
Восточный	28 880	4 127 273	214 344	426 786
Садовое кольцо-ТТК	69 028	1 321 490	307 712	346 904
ТТК-КТК	27 965	1 642 118	218 600	231 667
КТК-ИЗДЛ	28 960	2 127 273	161 968	181 818
Вне ИЗОД	46 423	162 546	152 884	156 623
Северный	28 126	1 668 498	184 118	198 279
Садовое кольцо-ТТК	54 219	1 868 498	241 003	283 638
ТТК-КТК	26 136	1 619 182	213 676	217 829
КТК-ИЗДЛ	48 206	1 648 991	168 276	191 818
Вне ИЗОД	61 276	121 221	66 270	76 926
Северо-Восточный	26 767	2 177 650	174 738	186 962
Садовое кольцо-ТТК	63 638	583 784	127 989	174 487
ТТК-КТК	29 757	1 751 872	188 238	207 104
КТК-ИЗДЛ	46 407	2 177 650	174 814	186 908
Вне ИЗОД	71 678	142 670	88 286	95 616

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости				
БРН				
ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА				
В-е МКАД	71 478	1 422 670	20 206	81 216
Восточный	28 486	1 982 800	166 261	166 167
Саровое Кольцо-ТТК	147 158	480 739	276 675	227 527
ТТК-ЧТК	29 173	1 351 958	157 488	160 006
ЧТК-МКАД	38 021	1 892 902	151 459	160 703
В-е МКАД	28 409	283 575	150 409	158 323
Юго-Западный	44 874	1 762 880	188 887	188 686
ТТК-ЧТК	44 074	1 752 400	149 222	159 001
ЧТК-МКАД	53 033	1 613 886	131 321	154 307
В-е МКАД	55 477	889 735	127 879	128 541
Юго-Восточный	57 989	2 272 727	136 579	149 482
Саровое Кольцо-ТТК	27 969	278 728	127 591	168 321
ТТК-ЧТК	43 478	1 885 878	141 133	159 480
ЧТК-МКАД	46 229	2 272 727	140 267	144 179
В-е МКАД	42 088	271 212	127 586	144 645
Западный	69 468	262 786	123 828	108 704
Северо-Западный	88 848	1 762 871	122 848	188 946
ТТК-ЧТК	68 472	1 148 354	140 257	204 000
ЧТК-МКАД	34 377	1 752 871	111 722	159 480
В-е МКАД	30 643	201 194	136 071	139 224
Южный	27 892	1 424 907	116 304	162 962
Саровое Кольцо-ТТК	58 275	1 668 574	230 208	238 139
ТТК-ЧТК	21 482	1 424 907	72 628	147 603
analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости				
БРН				
ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА				
ТТК-ЧТК	37 682	1 424 907	72 529	167 802
ЧТК-МКАД	37 275	591 058	144 782	161 680
Новоскоковский	31 865	348 803	112 961	118 227
Троицкий	31 856	199 301	63 135	65 467
* Бюллетень МКАД * Москва-Сити *				
Итого: 420				

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

analytics.bimmedia Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТКИ ИДЕЯМИНТЕЛЛЕКТ

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

Округ	Центральная зона	Внутренняя зона	Средняя зона	Внешняя зона
Центральный	2607	49102	17768	
Внутренняя зона	-	-	17027	17027
Внутренняя зона-Саров	6109	40102	19605	20000
Саров-Внутренняя-ТТ	9807	99688	16346	17438
ТТ-ТТ	9998	18900	14801	16338
Западный	3698	32367	11706	
Саров-Внутренняя-ТТ	6251	14042	13930	13657
ТТ-ТТ	4909	38964	14604	15914
ТТ-ТТ	3330	32367	11888	12088
Вне МКАД	2273	21218	8263	10348
Саров-Внутренняя-ТТ	3258	36364	19709	
Саров-Внутренняя-ТТ	7273	35081	14603	14902
ТТ-ТТ	9808	64081	12038	12188
ТТ-ТТ	3340	99684	9988	10908
Вне МКАД	-	-	8728	8728
Восточный	2162	32727	19411	
Саров-Внутренняя-ТТ	5403	31778	13754	13085
ТТ-ТТ	9808	37278	9887	10908
ТТ-ТТ	2162	32727	8763	10608
Юго-Западный	2607	36361	19228	
ТТ-ТТ	3007	36361	19234	19901

analytics.brn.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН Бюллетень рынка недвижимости исследования статьи изданий подписки

Q Бюллетень

ТТХ-ТХ	3067	26 320	13 224	10 921
ИТХ-ИИИД	4410	21 904	15 212	12 000
Вне МКАД	7636	13 285	9649	10 232
Северо-Восточный	3347	27 275	9805	
Садовое кольцо-ТТХ	8072	24 520	13 170	14 000
ТТХ-ТХ	3347	26 285	15 727	10 908
ИТХ-ИИИД	3170	27 275	8298	10 908
Вне МКАД	7070	11 248	8621	8838
Северо-Западный	2280	21 818	9329	
ТТХ-ТХ	8254	21 818	15 897	10 908
ИТХ-ИИИД	6488	21 818	9324	10 908
Вне МКАД	3282	11 427	9663	9735
Восточный	3000	21 818	9365	
Садовое кольцо-ТТХ	-	-	13 578	13 578
ТТХ-ТХ	2135	14 410	9621	9279
ИТХ-ИИИД	3000	21 818	9979	10 977
Вне МКАД	3286	13 000	8958	9545
Юго-Восточный	2975	21 727	9096	
Садовое кольцо-ТТХ	3080	20 813	18 617	8727
ТТХ-ТХ	3038	21 727	9056	9007
ИТХ-ИИИД	2875	18 898	8539	10 908
Вне МКАД	4049	18 898	8827	10 908
Зеленоградский	3636	16 709	8162	9882

analytics.bor.media				
Бюллетень рынка недвижимости				
<div> ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЯ ПОДПИСКА </div> <div> ВАЛЕНТИНА </div>				
Зеленоградский	3436	15 700	8153	1881
Новомосковский	3729	16 394	7120	10 330
Троицкий	3727	11 855	6775	1031
* Единый блок представлен единичными предложениями				
Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)				
Диапазон площадей кв.м	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средневзвешенная ставка	Адресная средняя ставка
≤ 50	6188	22 100	14 810	18 888
> 50 и ≤ 100	2308	29 640	12 823	12 121
> 100 и ≤ 200	2106	27 676	12 290	11 816
> 200 и ≤ 300	2347	29 560	12 840	10 341
> 300 и ≤ 500	2127	34 640	12 061	10 509
> 500 и ≤ 1000	2182	28 000	11 408	10 348
> 1000 и ≤ 2000	2620	28 960	10 268	9211
> 2000 и ≤ 3000	4054	12 721	9805	5763
Рынок купли-продажи				
Цены предложений по административным округам города				
<p>На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в I квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 59 265 руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены предложения, превышавшие 80 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального округа города. По ценам более 120 тыс. руб./кв.м на продажу выставлены помещения в центральные локации города, в том числе, цокольное помещение площадью 54 кв.м, расположенное в здании класса "B+" Central Street.</p> <p>Низкими уровнями цен (менее 50 тыс. руб./кв.м) характеризовались Троицкий, Новомосковский и Зеленоградский округа, невысокий уровень цен также отмечен в ЦАО, где на продажу выставлен комплекс зданий свободного назначения площадью 17 267 кв.м, цена которого в рассматриваемый период составила 20,9 тыс. руб./кв.м.</p>				

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

analytics.bm.media Бюллетень рынка недвижимости

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИНТЕРВЬЮ ПОДПИСКА

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	35 559	124 469	90 446	
Бутырское Южное-Садовое	77 362	105 519	90 362	90 528
Садовое Южное-ТТК	29 555	124 455	90 355	91 519
ТТК-ЛТК	89 594	93 593	77 827	72 031
Западный	31 210	123 487	76 894	
Садовое Южное-ТТК	123 487	123 487	123 487	123 487
ТТК-ЛТК	48 488	121 212	78 844	88 990
ЛТК-МКАД	80 878	87 827	78 888	78 091
Вне МКАД	31 210	117 145	65 470	77 529
Юго-Западный	17 123	117 889	69 339	
ТТК-ЛТК	19 656	112 419	72 677	69 268
ЛТК-МКАД	17 123	99 873	70 845	84 907
Вне МКАД	12 182	117 900	66 327	70 078
Северо-Восточный	24 492	126 186	61 476	
Садовое Южное-ТТК	75 831	75 831	75 831	75 831
ТТК-ЛТК	34 885	125 189	73 142	81 548
ЛТК-МКАД	24 492	76 491	49 130	51 748
Южный	14 290	116 181	59 792	
Садовое Южное-ТТК	14 238	111 989	79 889	88 892
ТТК-ЛТК	14 838	81 889	60 547	60 608
ЛТК-МКАД	25 080	112 182	45 434	66 852

- 133 -

«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

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
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

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
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

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 172):

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковкой	0,91	0,90 – 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковкой	1,11	1,10 – 1,12

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковкой	0,91	0,86 – 0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стоянкой парковкой	1,11	1,06 – 1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стоянкой	организованной
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стоянкой	1,10	1,00	0,90
	организованной	1,22	1,11	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. 236):

Элемент сравнения – физическое
состояние объекта

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,56	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. (СРД №25), www.cpsra.ru (стр. 24, таблица 1.6.1):

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 024	4 319	2 888
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523 – 2 908	1 142 – 2 045

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 17

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
3. Высококласная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,5%	15,2%	25,8%
2	Тамбов	18,6%	13,4%	23,8%
3	Москва	17,9%	13,8%	22,0%
4	Нижний Новгород	17,4%	12,7%	22,1%
5	Хабаровск	18,7%	13,9%	23,5%
6	Нальчик	18,4%	14,8%	21,9%
7	Ижевск	18,4%	12,8%	23,9%
8	Воронеж	18,4%	13,4%	23,4%
9	Краснодар	16,9%	11,9%	21,9%

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 55, стр. 56):

**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по отдельным городам**

Таблица 93

Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,78	0,72	0,84
2	Тамбов	0,81	0,77	0,84
3	Москва	0,80	0,74	0,86
4	Нижний Новгород	0,80	0,74	0,86
5	Хабаровск	0,81	0,75	0,86
6	Нальчик	0,80	0,78	0,82
7	Ижевск	0,77	0,71	0,83
8	Воронеж	0,80	0,74	0,85
9	Краснодар	0,80	0,74	0,86