

торговых площадей реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м²), «Семперская» (GBA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Богачинский сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Ховрино» (GBA 25 тыс. м²). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Нагатинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плато» (GLA/GBA – 35 000 м²/23 000 м²), сроки реализации – конец 2020 г., выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 м²/127 000 м²), анонсировано начало строительства в 2020 г. МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 м²).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако локсация в стабилизированные торговые центры, работающие больше двух лет, будет сокращаться.

Торговые центры, GLA 3 000–20 000 м², открытые в 2018–2019 гг.

Год	Название	Общая площадь (GBA), м²	Арендаторная площадь (GLA), м²
2018	Дизайн молл	20 000	11 000
2018	Metomall	14 795	10 586
2018	Краснопрудный	20 000	9 899
2018	Петровский	20 982	8 500
2018	Кокоринский	10 000	7 000
2018	Клевер	8 635	6 045
2018	ТРЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТРЦ на Борисовском пруду	4 800	3 360
2018	Март	4 000	2 800
2018	Николин Парк	4 300	2 600
2019	Газань	26 000	18 200
2019	Галеон	28 600	14 000
2019	Баграмовский	10 700	4 700
2019	Мол Верса	4 808	3 875

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТРЦ «Арена Плато»



© Knight Frank & Co. 2019. Все права защищены. Все данные, опубликованные в этом документе, являются конфиденциальными. Любое использование, копирование, распространение или публикация этих данных без письменного разрешения Knight Frank является нарушением. Все права защищены.

Публикация данных об оценке является не рекомендацией и не гарантией. Компания Knight Frank не несет ответственности за любые убытки, возникшие в результате использования этих данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Хакбердиев

Директор, Россия

evgenio.khaberdiev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 961 0000

KnightFrank.ru

9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.¹³

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Фомиченко
Директор департамента
промышленной, складской
недвижимости, земли,
Knight Frank, Россия и СНГ

«Мы видим тенденцию, которая будет наблюдаться и в IV квартале 2019 г., когда в общем объеме сделок ростом доли сделок на вторичном рынке – если по итогам 2017 г. доля сделок на первичном рынке составляла 56% от всего объема сделок, то по итогам 9 месяцев 2019 г. она снизилась до 46% от всего объема сделок. Такая ростом доли сделок в формате B2C, которая выросла по итогам IV квартала 2019 г. на 4 п.п. по сравнению с 2018 г. и составила 38% от всего объема сделок».

Основные показатели. Динамика

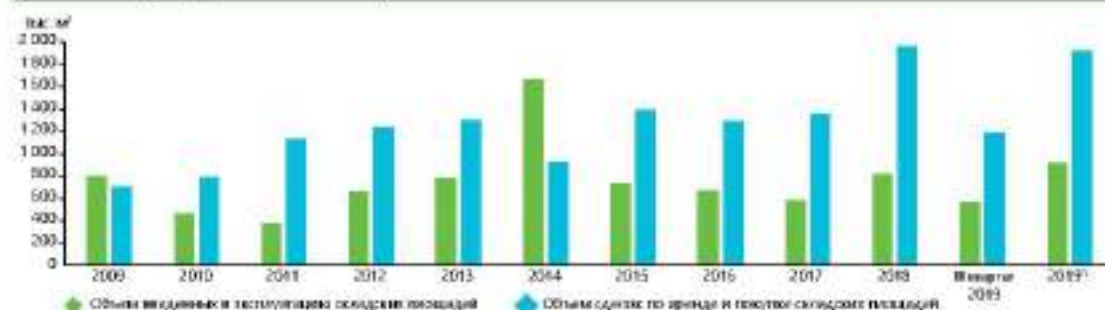
	III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	15 428	13 817
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	552 ➔	458
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м²	1 139 ➔	1 321
в том числе:		
сделок по аренде и покупке в готовых объектах	936	1 064
сделок по строительству новых объектов	203	257
Доля свободных площадей, %	2,8 ➔	5,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год*	3 600 ➔	3 600
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС**	900-1 300 ➔	900-1 300
Диапазон средней запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м² без НДС	33 000-40 000 ➔	30 000-35 000

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика ввода и сделок в Московском регионе



Источник: Knight Frank Research, 2019

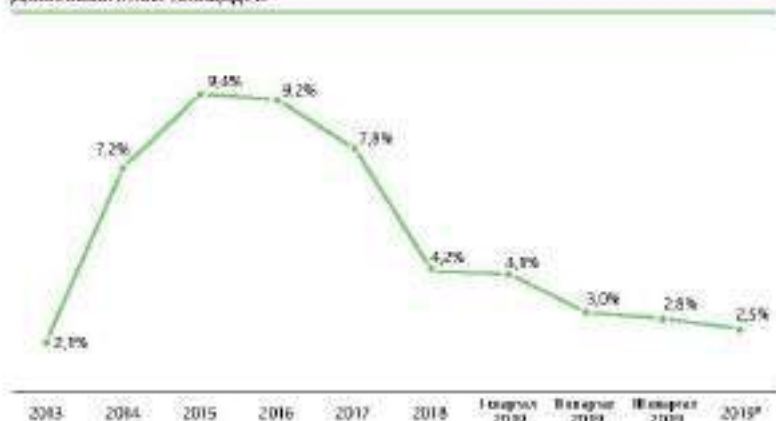
Предложение

В III квартале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 166,6 тыс. м², а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2019 г. достиг 552 тыс. м² качественной складской недвижимости, которые сосредоточены в 19 объектах. Общая площадь введенных в эксплуатацию в 2019 г. объектов на 21 % выше аналогичного показателя по итогам 9 месяцев 2018 г. Самым крупным введенным в эксплуатацию объектом III квартала 2019 г. стал РНК Парк Валуевское-Лента (корпус 12) — 70 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе на конец III квартала 2019 г. составляет 15 428 тыс. м².

По итогам 9 месяцев 2019 г. 56%, или 309 тыс. м², качественной складской недвижимости было введено для спекулятивной сделки в аренду на открытом рынке, 31%, или 172,9 тыс. м², — объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда 13%, или 70 тыс. м², — объекты, реализуемые под заказ по схеме build-to-suit. До конца 2019 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще около 200 тыс. м² складских площадей, которые строятся под клиентов по схеме build-to-suit, что в целом соответствует показателям 2018 г.

Несмотря на рост в 2019 г. объема нового строительства, высокий спрос на складскую недвижимость в Московском регионе, выражающийся в рекордных в 2018–2019 гг. показателях объема сделок за последние 10 лет, доля вакантных площадей продолжает сокращаться. Она снизилась с начала года на 1,4 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 2,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно 400 тыс. м². До конца 2019 года доля вакантных площадей продолжит снижаться и, по оценкам компании Knight Frank, составит 2,5%.

Доля вакантных площадей



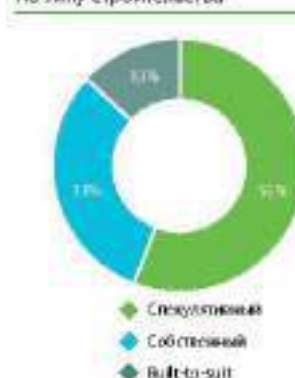
Источник: Knight Frank Research, 2019

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2019

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в Московском регионе в I–III кварталах 2019 г.

Название объекта	Квартал	Общая площадь, м ²
Logistics Partners Внуково Bldg 2	II	100 000
Распределительный центр IKEA в Есипово	II	90 000
«РНК Парк Валуевское», корпус 12-Лента	III	70 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	I	48 900
Логопарк «Софияно», корпус 3-1	II	41 069
РНК Парк Новая Рига	I	29 925
«Михайловская слобода» складской комплекс, 3-й корпус	I	23 200
Asahi Glass (AGC), склад	II	22 000

Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Наибольший объем свободных площадей по итогам III квартала 2019 г. зафиксирован на юго-западе Московского региона – около 114 тыс. м², на западе – около 65 тыс. м² и на севере – около 58 тыс. м². На северо-востоке отсутствует предложение свободных качественных складских площадей.

Спрос

По итогам I–III кварталов 2019 г. совокупный объем сделок складской недвижимости составил 1 139 тыс. м², что на 16% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. Непосредственно в III квартале 2019 г. было арендовано и куплено около 288 тыс. м² складских площадей. IV квартал исторически является наиболее активным в части сделок на рынке коммерческой недвижимости, в том числе и на рынке складской недвижимости, поэтому прогнозируется, что по итогам 2019 г. объем сделок на рынке качественной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,8 млн м².

Наибольший объем сделок по итогам 9 месяцев 2019 г. пришелся на сделки по аренде – около 65%, что составило 745 тыс. м². Средний размер сделки по аренде 10,1 тыс. м². Доля сделок по продаже готовых зданий за I–III квартал 2019 г. составила 17%, что в абсолютном выражении эквивалентно 191 тыс. м². Доля сделок по схеме build-to-suit по итогам 9 месяцев 2019 г. составила 18% от общего объема, что в абсолютном выражении равно 203 тыс. м².

Самой крупной сделкой формата build-to-suit стала сделка по аренде компанией «ВкусВилл» 106 тыс. м² в складском комплексе «РНК Парк Вешки». В целом наблюдается снижение доли сделок на первичном рынке в сторону вторичного рынка, что связано, в том числе, с сокращением объемов нового строительства с 2015 года: доля сделок на первичном рынке аренды снизилась более чем на 20 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составляет 46%. При этом доля сделок спекулятивной аренды на первичном рынке снизилась на 20 п. п. до 44% от всего объема сделок на первичном рынке. Спрос на первичном рынке смещается в пользу складов, которые строятся под клиента по схеме build-to-suit и в пользу складов на собственных земельных участках, строительство которых ведется по схеме генерального подряда.

Наиболее востребованными направлениями Московского региона по итогам 9 месяцев 2019 г. стали южное и северное, на которые пришлось почти 55% от всего объема сделок (38% и 16% соответственно). На юго-западном направлении было арендовано/куплено 11% от всего объема сделок.

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2019 г. занимает сегмент розничной торговли, на который пришлось треть заключенных в указанный период сделок. Наряду со сделкой компании «ВкусВилл» здесь стоит выделить сделку по аренде 35 тыс. м² компанией «Спортмастер» в индустриальном парке «Холмгоры».

Распределение сделок по аренде/покупке по направлениям, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по типу, I–III квартал 2019 г.



Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, I–III квартал 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019



Логистический парк «Калиноск», МО, Сахаровское шоссе, 21 км от МКАД

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в период I–III квартал 2019 г.

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
I	Вкусвилл	Розничная торговля	РНК Парк Вешки	106 064	BTS аренда
I	Мистраль	Производство	РНК Парк Коледино	53 500	Продажа
I	Почта России	Транспорт и логистика	Видюво 2	50 000	Продажа
II	ПТИ	Производство	Марево-Фуд	45 767	Продажа
I	Яндекс.маркет	Онлайн-торговля	Софьино/АТ-Недвижимость	39 131	Аренда
I	Стормистер	Розничная торговля	И П Холмоторы	35 044	Аренда
II	КСД	Транспорт и логистика	Томляно-Девелопмент	32 611	аренда

Источник: Knight Frank Research, 2019

Второе и третье места занимают компании-производители, а также логистические и транспортные компании, чья доля в общем объеме сделок составляет по 26%. Среди компаний сектора логистики следует выделить аренду компаний «Курьер Сервис Экспресс» 32 тыс. м² в складском комплексе в Томляно. Аспины на рынке и компания сектора Online торговли, что подтверждается сделкой аренды почти 40 тыс. м² компанией «Яндекс Маркет» в СК «Софьино», которая прошла при непосредственном участии специалистов компании Knight Frank.

Коммерческие условия

В III квартале 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжала свой рост, который отмечается с начала 2019 г., и по итогам 9 месяцев выросла до 3 800 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в III квартале 2019 г. зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона — 4 200 руб./м²/год triple net, далее идут западное и северо-западное направления, где запрашиваемая ставка аренды составляет 4 000 руб./м²/год triple net. Самая минимальная запрашиваемая ставка аренды зафиксирована на юго-восточном направлении — 3 400 руб./м²/год triple net.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Прогноз

Исходя из заявленных к вводу проектов, до конца 2019 г. на рынке складской недвижимости в IV квартале 2019 г. должно быть введено около 350 тыс. м², совокупный объем по году составит более 900 тыс. м². Самый крупный заявленный объект — «Северная звезда», площадь которого составляет 140 тыс. м², будет введен для компании Lego Merlin в «РНК Парк Белый Раст». При этом в 2020 г. ожидается появление темпов ввода новых складских площадей до 500–600 тыс. м².

К концу 2019 г. доля вакантных площадей продолжит свое снижение и составит 2,5%. В 2020 г. на фоне невысоких объемов нового строительства доля вакантных площадей будет иметь минимальные значения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2019 г. продолжит свой рост и по итогам года достигнет значения 3 850 руб./м²/год. На рост ставки аренды влияют несколько факторов, среди которых стоит выделить высокий спрос на качественные складские объекты, а также увеличение стоимости строительства, которое отмечается с начала 2019 г. В 2020 г. рост ставки продолжится, однако он будет незначительным и по прогнозам составит 3 900–4 000 руб./м²/год.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м². При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена у розничной торговли.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м². При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена у розничной торговли.

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
РЦ «Северная звезда», Lego Merlin	RNC Group	140 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	«АТ Плюс Девелопмент»	53 000
«Михайловская слобода» складской комплекс, 4-й корпус	ООО «Меридиан»	23 489

Источник: Knight Frank Research, 2019.



Индустриальный парк «Холмоторы», МО, Ярославское шоссе, 30 км от МКАД



© Knight Frank, 2019. Все права защищены. Публикация и распространение материалов, содержащих информацию о рынке недвижимости, является прерогативой Knight Frank. Любое использование материалов, содержащих информацию о рынке недвижимости, без письменного разрешения Knight Frank является нарушением. Публикация материалов, содержащих информацию о рынке недвижимости, без письменного разрешения Knight Frank является нарушением.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

СКЛАДСКАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фоменченко

Директор, Россия и СНГ

Konstantin.Fomenchenko@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000

9.5. 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). В данном случае в качестве аналогов использовались объекты с передаваемыми имущественными правами в виде права аренды. Введение корректировки не требуется.

Финансовые условия

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

- использование заемных средств для аренды объекта недвижимости;
- расчет арендатора с арендодателем 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.

Так как финансовые условия одинаковы для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, корректировка не проводилась.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, определяемых нетипичной мотивацией приобретения права аренды недвижимости.

Дата продажи/предложения

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

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

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

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	5 624	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 – 2 508	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).

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

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

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости класса «С», 21% для класса «В» и 12% для класса «А», 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской недвижимости. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 6. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м¹⁴

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 621	3 000	1 824
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 003	1 319	1 064
Торговые помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5 225	3 993
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 736	3 670	2 823
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 870	1 555	1 170
Складские помещения			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2 029	1 497
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 084	1 689	1 259
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	377	340	238

¹⁴ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

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", Москва 2019 г. www.crsra.ru, стр.2), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", Москва 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%	6,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	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%		7,7%	

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.

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 8. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Таким образом, объекты аналоги, расположенные на удалении от объекта оценки на расстоянии не более 3 км, признаются сопоставимыми по местоположению.

Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям

Торговый коридор (ценовой коридор) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разноформатных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар,

Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);

- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)¹⁵

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.¹⁶

Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Таблица 9. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/

¹⁵ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

¹⁶ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/1371
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Митроновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Нагатинно-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьяна Роща	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/1394
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- а) площадь помещений (от 100 кв. м до 300 кв. м);
- б) местоположение в разрезе удаленности от центра г. Москвы;
- в) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- г) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- д) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- е) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- ж) внутренне состояние помещений.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, основываются на формате представленными собственниками или ими представителями.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- объекты, площадь которых находится в диапазоне от 100 кв. м. до 300 кв. м;
- объекты, которые расположены между ТТК и МКАД.

В процессе изучения объявлений были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 47 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная в часовом измерении – минуты.

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$c_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Вокова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьяна Роща	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/
Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на пять неравновеликих интервала:

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

Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв. м, такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

Таблица 10. Характеристика расчетных интервалов

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв. м
1	до 5 минут пешком	6	200 173
2	5-10 минут пешком	14	188 493
3	10-15 минут пешком	13	175 036
4	5-10 минут транспортом	11	166 340
5	более 10 минут транспортом	3	151 304

Источник: Расчеты оценщика

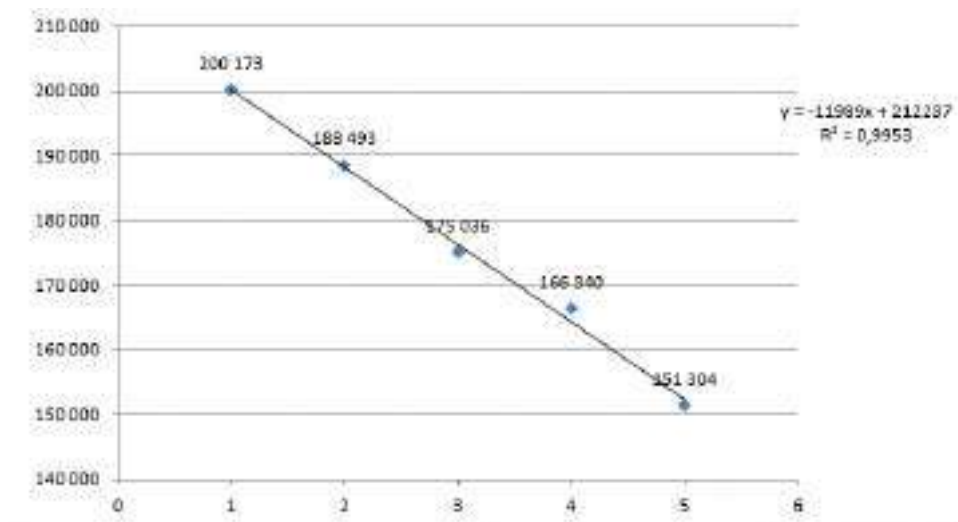


Рисунок 9. График зависимости

Для объектов из использованной выборки данная формула позволяет вычислить цену за 1 кв. м с отклонением не более 1%, что является очень хорошим показателем для моделей данного рода, так как приемлемым считается отклонение в пределах 10%. Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9953, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left(\frac{-11989 * Гоо + 212237}{-11989 * Гоа + 212237} \right)$$

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

Таблица 11. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁷

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

Источник: Расчеты оценщика

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 12. 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 13. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-8%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9%	0%

Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.192):

Таблица 14. 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	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

¹⁷ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Таблица 15. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-9%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	10%	0%

Расположение выхода на красную линию

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

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

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

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

Таблица 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	1,18	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,85	1	1,18
Внутриквартально/вход со двора	0,80	0,85	1

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

Таблица 18. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

Внутриквартально/вход со двора	-20%	-15%	0%
---------------------------------------	------	------	----

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

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 19. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов для г. Москвы

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

Рисунок 10. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»¹⁸, которые приведены ниже:

The screenshot shows the website 'Оценщики и эксперты' (Appraisers and Experts) with a survey result for the correction of separate entrance for industrial and warehouse real estate. The survey title is 'Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)'. The survey results table shows a mean value of -9.46%, a modal interval of -11% to -8%, and 85 expert evaluations.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Таблица 20. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

Объект нежилого фонда	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	10,5%
Вход из общего коридора	-9,5%	0%

¹⁸ Источник: <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. исходя из отношения коэффициентов к первому этажу:

Таблица 21. Коэффициентная зависимость

Этаж	Коэффициенты
2 эт	0,78
1 эт	1
Цоколь	0,75
Подвал	0,71

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

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,06	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,33	1,00	1,28
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

Таблица 23. Значения корректировки на этаж для производственно-складской недвижимости

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	1	1,05
	Подземная часть	0,95	1

Таблица 24. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0%	-5%	-29%	-9%
	Цоколь	6%	0%	-25%	-4%
	1 этаж	41%	33%	0%	28%
	2 этаж и выше	10%	4%	-22%	0%

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	0%	5%
	Подземная часть	-5%	0%

Наличие витринных окон¹⁹

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

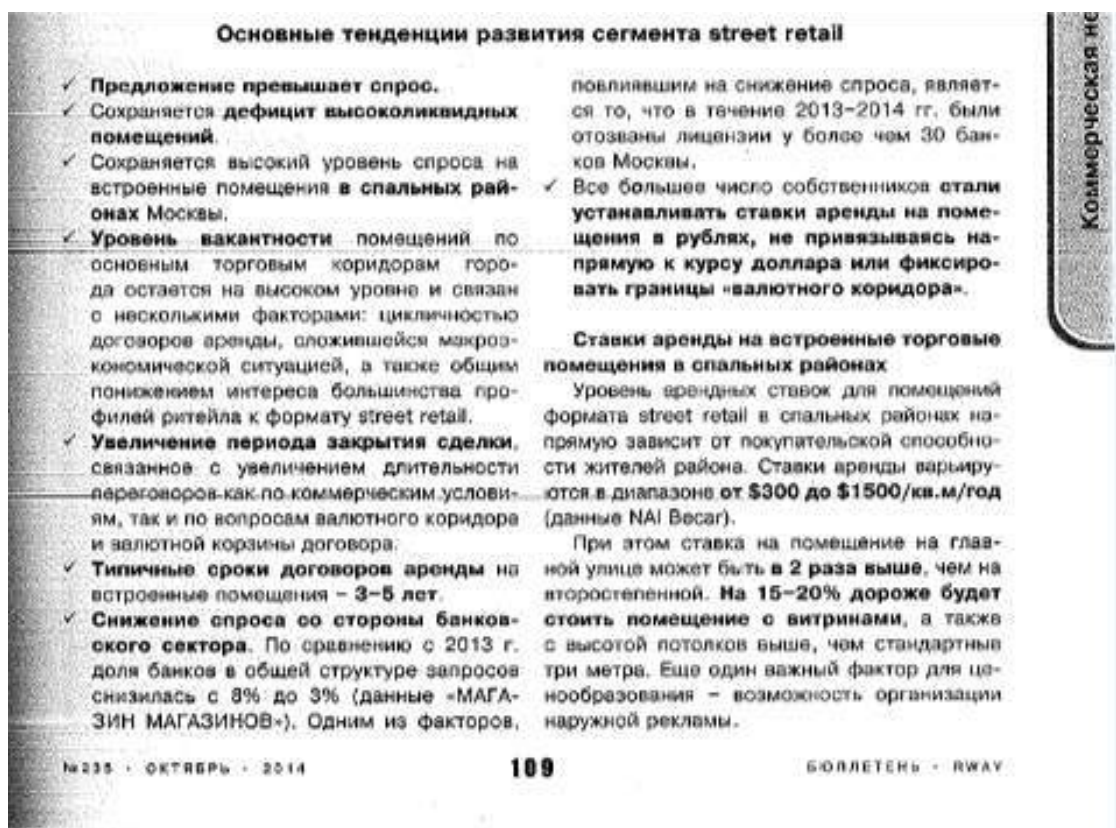


Таблица 26. Корректировка на наличие витринных окон

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

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.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

¹⁹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

Рисунок 11. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Рисунок 12. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 27. 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%

Таблица 28. Корректировка на общую площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

		Арендная ставка					
Площадь, кв.м		Объект-аналог					
		0-300	300- 500	500 - 1000	1000-5000	5000 - 10000	> 10000
Объект оценки	0-300	0%	9%	15%	30%	41%	45%
	300 - 500	-8%	0%	6%	19%	29%	33%
	500 - 1000	-13%	-5%	0%	13%	22%	26%

	1000 - 5000	-23%	-16%	-11%	0%	8%	11%
	5000 - 10000	-29%	-23%	-18%	-8%	0%	3%
	» 10000	-31%	-25%	-20%	-10%	-2%	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.²⁰

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

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.²¹

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.175):

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой, к удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

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.175):

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,90	0,80
стихийная	1,11	1	0,89
организованная	1,24	1,12	1

Таблица 31. Корректировка на тип парковки, %

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-20%

²⁰ «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)

²¹ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

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 «Мизэль», <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 32. Корректировка на наличие санузла

Объект нежилого фонда	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68²².

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Тип площади		
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65 0,71

Рисунок 13. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

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

²² Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год. с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

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 33. 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.
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 34. 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	http://stroy-gin.ru/	2500	2 700
		http://moscow.petrovichstd.ru/	3000	
		http://msk.saturn.net/	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://stroy-gin.ru/	7200	7 400
		http://moscow.petrovichstd.ru/	8000	
		http://msk.saturn.net/	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	http://stroy-gin.ru/	16500	17 500
		http://moscow.petrovichstd.ru/	18000	
		http://msk.saturn.net/	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		http://msk.saturn.net/	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.

Таблица 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	15 920	955
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500			
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000			
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	5 023	301
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			

	-						
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	12 398	744
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400			
	-						
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	26 723	1 603
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990			
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500			
	-						

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

$П_{со}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$СО$ – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 6%, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Ключевая ставка с 10.02.2020, %	6,00
Инфляция январь 2020 года, %	2,4
Цель по инфляции, %	4,0

Рисунок 14. Ключевая ставка ЦБ РФ²³

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{о.о.}} - C_{\text{о.а.}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{о.о.}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{о.а.}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 36. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с учетом НДС, руб./кв.м в год

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	859	1 302	1 814	1 603
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-859	0	301	955	744
Требуется косметический ремонт	-1 302	-301	0	654	443
Требуется капитальный ремонт	-1 814	-955	-654	0	-211
Без отделки	-1 603	-744	-443	211	0

Инженерные коммуникации

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

²³ Источник: <http://www.cbr.ru>

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>):

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчеты Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые ² / отопливаемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

Неотопливаемые² - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 15. Значение корректировки на инженерные коммуникации

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.