

## Предложение

По итогам III квартала 2019 года общее предложение торговых площадей по сравнению с I полугодием 2019 года увеличилось на 20 тыс. м²: была введена в эксплуатацию вторая очередь торгового центра «Южный» (GLA 20 тыс. м²). Также были открыты два небольших районных ТЦ: «Батракино-Восток» и «Моя Вегза» с арендопригодной площадью до 5 тыс. м². Таким образом, предложение действующих объектов по итогам III квартала составляет 6,49 млн м², арендопригодной площади (GBA – 12,7 млн м²).

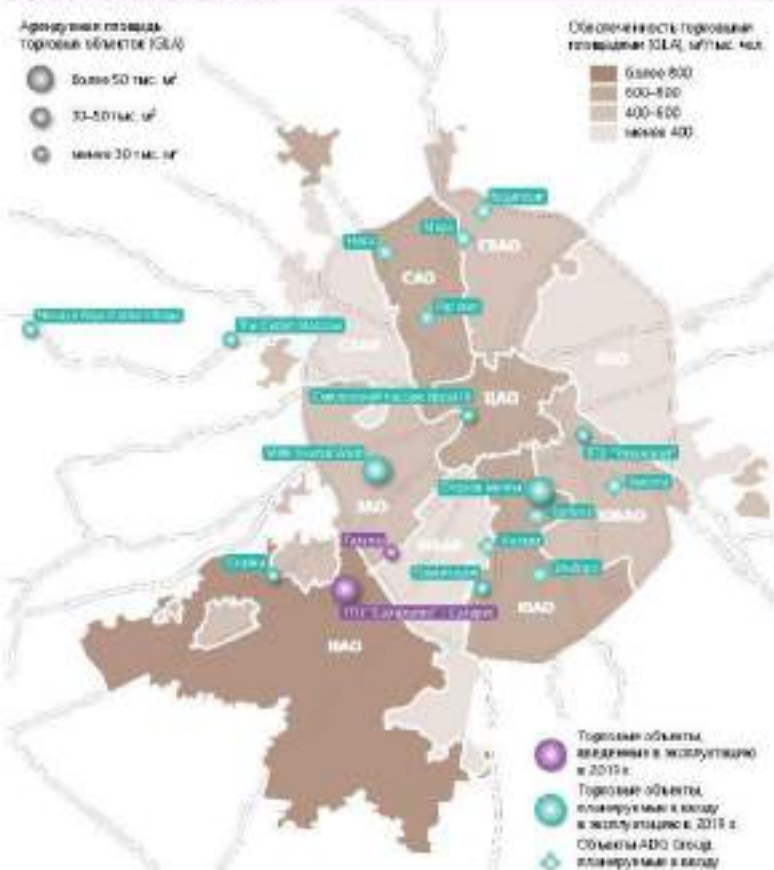
Всего за 2019 год было введено 149 тыс. м², что на треть больше, чем за соответствующий период 2018 года, когда было введено всего 97,5 тыс. м², арендопригодных площадей. Стоит отметить, что 70% нового предложения 2019 года обеспечило открытие одного торгового центра суперрегионального формата – ТРЦ «Салазис» (GLA 105 тыс. кв.м).

Показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями остается на уровне 513,3 м²/1 000 жителей, не изменился по сравнению со 2-м кварталом 2019 года, относительно сопоставимого периода прошлого года рост составил 2,4%. По данному показателю Москва находится на пятом месте среди российских городов-миллионников после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

## Спрос

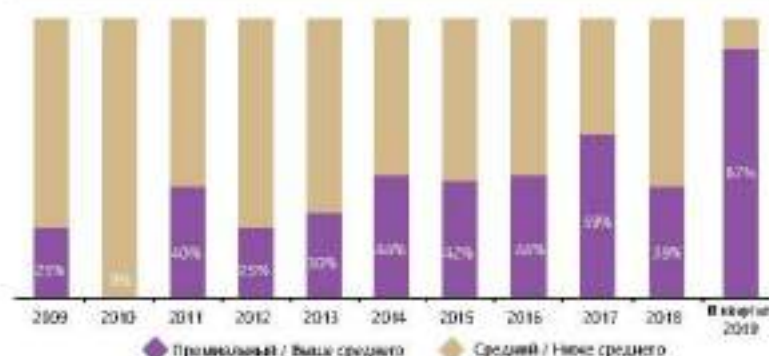
Уровень вакансии в московских торговых центрах по итогам III квартала составил 6,6%, что на 0,5 п. п. ниже показателя 2018 года и I квартала 2019 года. Снижение вакансии обосновано как отсутствием нового предложения в III квартале, так и активным заполнением свободных площадей. За рассматриваемый период значительно снизился уровень вакансии в ТРЦ «Мозаика», который находится в стадии обновления, в ТЦ «Бутово-Моло», проводящем активную арендную кампанию, а также в ТРЦ «Салазис», который, несмотря на недавнее открытие, уже имеет менее 5% вакантных площадей. Наибольшей объем вакансии продолжает оставаться в ТРЦ «Европолис Ростокино» (бывший ТРЦ «Золотой Вазон Ростокино») – почти 10% от всех вакантных площадей, а также в ТРЦ «Зеленопарк», ТРЦ «МАРИ» и пр. Стоит отметить, что ТРЦ «Европолис Ростокино», как и другие московские

Торговые центры, открывшиеся в I–III кварталах 2019 г. и планируемые к открытию до конца 2019 г.



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник: Knight Frank Research, 2019

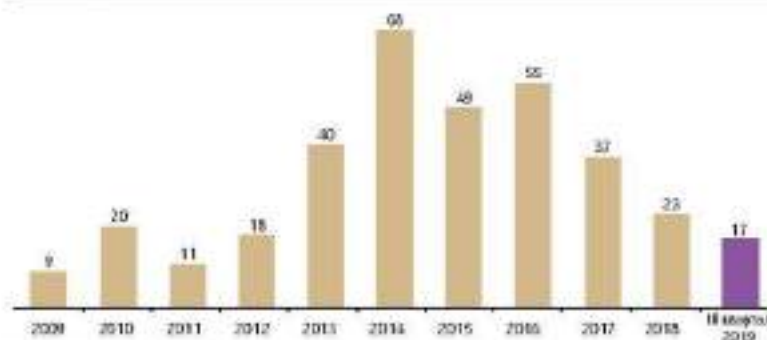
## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

объекты Fort Group, сейчас проводит масштабную реновацию, закрывая на ремонтные работы целые зоны торгового центра (на текущий момент закрыто почти 20%), что является дополнительным негативным фактором для ритейлеров, но внушает надежду на скорое изменение ситуации.

Продолжается санация крупнейших девелоперов по реновации существующих торговых объектов с целью продления «срока жизни» своих проектов и привлечения новых потребителей. Девелопер Crocus Group приступил к реновации в ТРЦ «Vegas Каширское шоссе», ГК «Гарант-Инвест» проводит реконструкцию ТРЦ «Первое Мая», приобретенного в декабре 2018 г., ГК «Тавар» до конца года планирует закончить работы по ротации арендаторов в ТРЦ «РИО» на Дмитровском шоссе, заканчивается первый этап реновации московских торговых центров МЕГА, анонсирована реконструкция СК «Олимпийский» компанией «Киевская площадь», в составе обновленного объекта планируется торговая составляющая. Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Улучшение качественных характеристик торговых центров является ответом девелоперов на увеличивающиеся запросы со сто-

Динамика вывода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2019

роны посетителей современному потребителю неинтересно посещать торговый центр только с целью «купить» – этот процесс теперь можно осуществить, не выходя из дома, благодаря онлайн-магазинам и маркетплейсам. Современного покупателя привлекает не только набор магазинов, но и эмоциональная составляющая проекта, дополнительные возможности по проведению свободного времени, досуга и саморазвития. По этой причине ключевым акцентом реновации является расширение и наполнение различными форматами

зон общественного питания и развлечений, в отдельных объектах проводится масштабная ротация арендаторов, пересматривается tenant mix.

Ритейлеры, со своей стороны, открываются в новом концептуальном дизайне, расширяют ассортимент. Компания Letoу Merin открыла два новых формата магазина – с творческой мастерской «Фабрика идей» на территории «Зал» площадью 1 400 м², с фокусом на инновации технологий виртуальной реальности, сервис,

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в 1 полугодии 2019 г.

Рейтинг	Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
1	DKNY Sport	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
2	A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
3	Balms	Дания	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
4	Giorgio Armani	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
5	Cult Gaia	США	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
6	Hackett	Англия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
7	EA7	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
8	Sandro Homme	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Премиум и люкс
9	Sanders Grill by KFC	США	Общественное питание	Ниже среднего
10	Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
11	Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
12	VFiles Yellow Label	США	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
13	Off-White	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиальный
14	Birkenstock	Германия	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
15	Konak	Франция	Одежда / Обувь / Белье	Выше среднего
16	Gaga Milano	Италия	Часы	Премиальный
17	Carter's	США	Товары для детей	Ниже среднего

Источник: Knight Frank Research, 2019



эксперименты. Второй формат – «городской супермаркет» в ТРЦ Columbus площадью 1 200 м². Компания KEA открыла первый магазин в черте города – RubinK площадью 7,7 тыс. м², который разместился в ТРЦ «Амаларк». Тренд на сокращение площадей гипермаркетов приобретает новые воплощения: на территории гипермаркетов «Карусели» заработают зоны мебели и товаров для дома Hoff в формате shop-in-shop, первый кросс-форматный объект заработает на Новой Риге.

В III квартале 2019 года на российский рынок вышло всего три международных оператора. Среди них американский бренд товаров для детей «Carters», открывший свой первый магазин в ТРЦ «MEGA Теплый Стан», итальянский бренд премиальных часов «Gaga Milano» (ТРЦ «Гиганей») и итальянский бренд обуви «Jolack», выбравший для своего первого магазина ТРЦ «Амаларк».

Относительно категорий брендов, вышедших на российский рынок в 2019 году, лидером является сегмент «Одежда/Обувь/белье» (67%). Стоит отметить, что за последние пять лет этот сегмент всегда лидировал среди новых открытий, но в 2015–2018 гг. его доля не превышала 50%.

В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам III квартала 2019 года преобладающая доля брендов (68%) относится к сегменту «выше среднего/премиальный». За последние 10 лет показатель превысил 50% лишь в 2017 году (59%), в остальные годы преобладали ритейлеры средней ценовой категории. Данная динамика (2017 г. – 59%, 2018 г. – 39%, 2019 г. – 68%) на фоне сокращения общего числа брендов (с 26 до 17 за два года) свидетельствует о том, что российский рынок в экспансионной политике не рассматривает бренды среднего сегмента. Ожидается выход брендов «8OtherStories» (одежда), «WeekDay» (одежда), «Urban Revivo» (одежда), «Minimal» (детская одежда), «Skin&Co Roma» (косметика), «CJ CGM» (кинотеатр, в ближайшее время планируется открытие в ТРЦ «Саларис»), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Амаларк», а также T&B-сетей «Hana Group», «Holland&Barnett», «Mauzy», недавно объявил о желании выйти в Россию малайзийский бренд детской одежды «Piney Group».

В свою очередь, о закрытии заявлено 5 ритейлерами, среди них Next, Supreme, Under Armour, Yomas Sabo.

## Коммерческие условия

В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м²/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 м² для якорных арендаторов.

## Прогноз

Несмотря на анонсированные девелоперами планы по открытию до конца 2019 года 16 объектов суммарной арендопригодной площадью 294 тысячи кв.м. (данные в таблице), арендные кампании, повторяя ситуацию 2016–2018 гг., требуют больших временных затрат, что сказывается на реальных сроках ввода в эксплуатацию. Учитывая данный фактор, с высокой долей вероятности будут открыты: МСК Kvartal West (GLA 68 тыс. м²), два торговых центра в составе ТПУ «Сказка» (GLA 18 608 м²) и ТПУ «Рязанская» (GLA 14 000 м²), районный ТЦ «Градиация» (GLA 18 500 м²), вторая очередь торго-

### Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 м²)	4 500-10 000	1,5-4
DIY (>5 000 м²)	3 000-9 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 м²)	12 000-23 000	4-6
Супермаркет (450-900 м²)	18 000-35 000	6-8
Товары для дома (<1 500 м²)	6 000-10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 м²)	8 000-20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 м²)	6 000-12 000	6-8
Детские товары (1 200-2 000 м²)	8 000-18 000	7-9
Операторы торговой галереи		
Якорь более 1 000 м²	0-12 000	4-12
Мегаякорь 700-1 000 м²	0-14 000	6-12
Мини-якорь 500-700 м²	0-16 000	6-12
300-500 м²	0-25 000	5-12
150-300 м²	8 000-18 000	6-14
100-150 м²	16 000-36 000	10-14
50-100 м²	25 000-80 000	12-14
0-50 м²	45 000-120 000	12-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000-4 000 м²)	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 м²)	0-6 000	8-12
Общественное питание:		
Food-court	45 000-150 000	12-15
Кафе	15 000-90 000	12-15
Рестораны	0-25 000	10-15

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
Источник: Knight Frank Research, 2019

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

вого центра «Смоленский пассаж» (GLA – 13 000 м²) и объект redevelopment кинотеатров девелоперской компании ADG Group «Ангара». Также на осень 2019 запланировано открытие обновленного комплекса «Коньково Пассаж».

Часть открытий торговых центров, запланированных в 2019 году, вероятно, будет перенесена на 2020 год. К ним могут относиться объекты ADG Group, может перенестись открытие ТРЦ «Остров Менты» в связи с объектами и сложностью строительства комплекса. Таким образом, реальный объем нового предложения в IV квартале может составить 136,9 тыс. м², что по итогам 2019 года даст суммарный объем 287,9 тыс. м², что, тем не менее, в два раза больше показателя ввода за 2018 год.

С начала 2018 года отмечается активность девелопмента торговых центров малых форматов ежеквартально в Москве открываются по 2–4 новых торговых центра площадью 3–20 тыс. м² (GLA). Популярность формата обусловлена тем, что потребители в условиях экономии временного ресурса все чаще отдают предпочтение торговым объектам в локации проживания, что прямым образом влияет на экономическую привлекательность формата – более быстрой окупаемости проекта небольшого ТЦ, чем крупных торговых объектов. Концепция небольшого торгового центра, сформированная на удовлетворение потребностей аудитории пешеходной доступности, способна предложить многопрофильную комфортную среду для проведения досуга, шопинга и развлечений. В сложившихся рыночных условиях данный формат будет и дальше набирать популярность как у девелоперов, так и у потребителей.

Проекты районных торговых центров представлены объектами торгового центра на ул. Алмаконструктора Мила общей площадью 11 000 м² по соседству с действующим ТЦ «Мила» и торговый центр в ЖК «Ленинский, 38» арендопригодной площадью 10 000 м², планируемое открытие в 2021 году.

На 2020 год, помимо торговых центров ADG Group, анонсировано открытие двух объектов: ТЦ «Столица» (GLA – 11,9 тыс. м²) в городе Московский, и одного аутлета Vnukovo Premium Outlet (GLA – 11,9 тыс. м²), примыкающего к существующему аутлету Vnukovo Outlet Village.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет

### Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 г.

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Остров Менты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
MOX kvartal West	Амальевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новая Рига, д. Подровское, ул. Центральная, д. 68	38 000	25 280
Сказка	ш. Боровское/ул. Корней Чуковского	29 000	18 606
Грантация	ул. Чертановская	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТПУ «Рязанская»	Новомосковская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	14 800	13 000

### Объекты сети ADG Group

Название ТЦ	Адрес	Общая площадь (GBA), м²	Арендопригодная площадь (GLA), м²
Будущее	Лескова ул., 14	19 100	9 736
Ангара	Чонгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Знаменский д. 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Высота	ул. Юных Ленинцев, 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701

Источник: Knight Frank Research, 2019





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), «Селитерская» (GBA – 145 тыс. м²) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м²) девелопером «Ташир», ТПУ «Шелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м²), ТПУ «Коврино» (GBA 25 тыс. м²). Также аффилированной структурой компании «Киевская площадь» подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ «Наталинская». Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров: ТРЦ «Павелецкая Плато» (GLA/GBA – 35 000 м²/73 000 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 «Проспект» 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 пасасия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

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

Год	Название	Общая площадь (GBA), м²	Аренда-пригодная площадь (GLA), м²
2018	Дизайн молл	20 000	11 000
2018	Metropol	14 795	10 586
2018	Красногрудный	20 000	9 899
2018	Петровский	20 982	8 500
2018	Хорошевский	10 000	7 000
2018	Клевер	8 635	6 045
2018	ТЦ на Новокосинской	5 000	3 500
2018	ТЦ на Борисовских прудах	4 800	3 360
2018	Март	4 000	2 800
2018	Николин Парк	4 300	2 600
2019	Газань	26 000	18 200
2019	Галерея	28 600	14 000
2019	Багратионовский	10 700	4 700
2019	Мол Зерка	4 800	3 675

Источник: Knight Frank Research, 2019



ТЦ «Арена Плато»



© Knight Frank LLP 2019. Все права защищены. Публикация «Обзор рынка» – периодическое издание, содержащее информацию о рынке недвижимости в России. Публикация не является офертой, не содержит рекомендаций по покупке или продаже недвижимости, не является документом, подтверждающим какие-либо факты. Публикация не является документом, подтверждающим какие-либо факты.

Всё, что вы видите на этой странице, не является документом, подтверждающим какие-либо факты.

#### ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова  
Директор, Россия и СНГ  
olga.shirokova@uk.knightfrank.com

#### ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Евгений Хакбердиев  
Директор, Россия  
eugene.khakberdiev@uk.knightfrank.com  
+7 (495) 961 0000  
knightfrank.ru

### 9.4.3. Обзор рынка складской недвижимости Москвы на ноябрь 2019 г.<sup>13</sup>

#### 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 растет доля 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. Также растет доля сделок в формате BTS, которая выросла по итогам 9 кварталов 2019 г. на 4 п.п. по сравнению с 2018 г. и составила 38% от всего объема сделок».

#### Основные показатели. Динамика

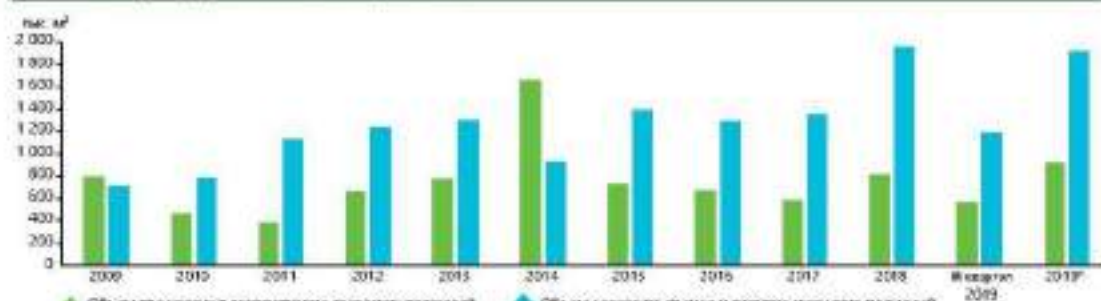
	III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м²	15 428	13 817
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	552 +	458
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м²	1 139 +	1 321
в том числе:		
сделок по аренде и покупке в готовых объектах	936	1 064
сделок по строительству новых объектов	203	257
Доля свободных площадей, %	2,8 +	5,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год*	3 000 +	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	13 000–40 000 +	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: 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

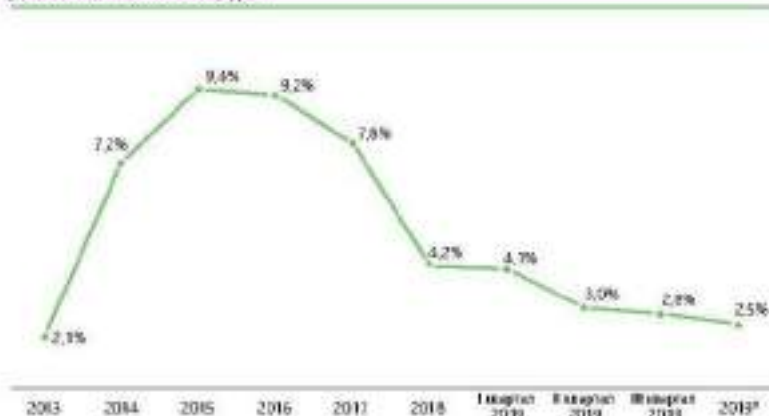
## Предложение

В III квартале 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 166,6 тыс. м<sup>2</sup>, а совокупный объем ввода за 9 месяцев 2019 г. достиг 552 тыс. м<sup>2</sup> 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 в III квартале 2019 г. стал РНК Парк Балашиха, Лента (корпус 12) — 70 тыс. м<sup>2</sup>. Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе на конец III квартала 2019 г. составляет 15 428 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам 9 месяцев 2019 г., 56%, или 309 тыс. м<sup>2</sup> качественной складской недвижимости было заведено для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, 31%, или 172,9 тыс. м<sup>2</sup> — объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда 13%, или 70 тыс. м<sup>2</sup> — объекты, реализуемые под заказ по схеме built-to-suit. До конца 2019 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще около 200 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей, которые строятся под клиентов по схеме built-to-suit, что в целом соответствует показателям 2018 г.

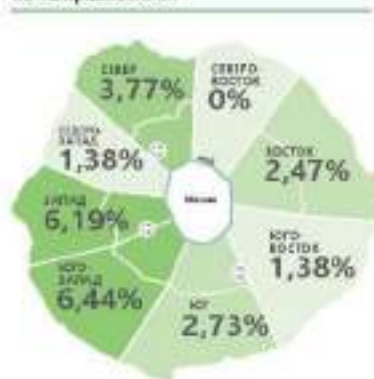
Несмотря на рост в 2019 г. объемов нового строительства, высокий спрос на складскую недвижимость в Московском регионе, выражающийся в рекордных в 2018–2019 гг. показателях объема сделок за последние 10 лет, доля вакантных площадей продолжает сокращаться. Она снизилась с начала года на 1,4 п. п. и по итогам III квартала 2019 г. составила 2,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно 430 тыс. м<sup>2</sup>. До конца 2019 года доля вакантных площадей продолжит сокращаться и, по оценкам компании Knight Frank, составит 2,5%.

Доля вакантных площадей



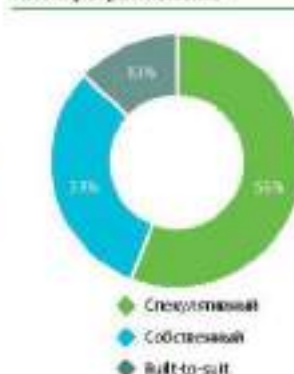
Источник: Knight Frank Research, 2019

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 <sup>2</sup>
Logistics Partners Внуково Bldg 2	II	100 000
Распределительный центр IKEA в Есипово	II	90 000
«РНК Парк Балашиха», корпус 12, Лента	III	70 000
Распределительный центр Wildberries, очередь 1	I	48 900
Логистик «Софрино», корпус 3.1	III	41 068
РНК Парк Новая Рига	I	29 925
«Михайловская слобода» складской комплекс, 3-й корпус	I	23 200
Asahi Glass (AGC), склад	III	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 преобладают предложения свободных частных 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 II 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 канатной складской недвижимости будет на уровне 2018 г., когда он составил более 1,3 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 built-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 built-to-suit стала сделка по аренде компанией «ВкусВилл» 106 тыс. м² в складском комплексе «PNK 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 built-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 15 тыс. м² компанией «Спортмастер» в индустриальном парке «Холмогоры».

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 «Каймакс», МО, Симферопольское 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 Вишня	108 064	BTS аренда
I	Мистраль	Производство	РНК Парк Коледино	53 500	Продажа
I	Почта России	Транспорт и логистика	Внуково 2	50 000	Продажа
III	ПТИ	Производство	Марево Фуд	45 767	Продажа
I	Яндекс.маркет	Online-торговля	Софьино/АТ-Недвижимость	39 131	Аренда
I	Спортмастер	Розничная торговля	ИП Холмоторы	35 044	Аренда
III	КСД	Транспорт и логистика	Томшино 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 «Бургер-Сервис-Экспресс» 32 тыс. м² в складском комплексе в Томшино. Активны на рынке и компании 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 II квартале 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продолжила свой рост, который начинается с начала 2019 г., и по итогам 9 месяцев выросла до 3 600 руб./м²/год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. Наибольшая запрашиваемая ставка аренды в II 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 заявлений к вводу проектов до конца 2019 г. на рынке складской недвижимости в IV квартале 2019 г. должно быть введено около 350 тыс. м<sup>2</sup>, совокупный объем по году составит более 900 тыс. м<sup>2</sup>. Самый крупный заявленный объект – «Северная звезда», площадь которого составляет 140 тыс. м<sup>2</sup>, будет введен для компании Leroy Merlin в «PNK Парк Белый Раст». При этом в 2020 г. ожидается снижение темпов ввода новых складских площадей до 500-600 тыс. м<sup>2</sup>.

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./м<sup>2</sup>/год. На рост ставки аренды влияют несколько факторов, среди которых стоит выделить высокий спрос на качественные складские объекты, а также увеличенные стоимости строительства, которое отлечается с начала 2019 г. В 2020 г. рост ставки продолжится, однако он будет незначительным и по прогнозам составит 3 900-4 000 руб./м<sup>2</sup>/год.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, совокупный объем сделок к концу 2019 г. составит около 1,9 млн м<sup>2</sup>. При этом основная доля в структуре спроса будет сохранена розничной торговлей.

#### Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2019 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
РЦ «Северная звезда», Leroy Merlin	PNK Group	140 000
Распределительный центр Wildberries, 2 очередь	«А Плюс Девелопмент»	53 000
«Михайловская слобода» складской комплекс, 4-й корпус	ООО «Меридиан»	23 489

Источник: Knight Frank Research, 2019



Индустриальный парк «Холмгоры», МО, Прокляское шоссе, 30 км от МКАД



© Knight Frank, ИФ 2019 г. Все права защищены. Публикация и использование материалов, содержащих информацию о деятельности компании, является нарушением законодательства Российской Федерации. Компания не несет ответственности за содержание и достоверность информации, содержащейся в документах, ссылаясь на которые, третьи лица могут понести убытки. Компания не несет ответственности за содержание и достоверность информации, содержащейся в документах, ссылаясь на которые, третьи лица могут понести убытки.

#### ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ

[olga.shirokova@ru.knightfrank.com](mailto:olga.shirokova@ru.knightfrank.com)

#### СКЛАДСКАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Фомиченко

Директор, Россия и СНГ

[Konstantin.Fomichenko@ru.knightfrank.com](mailto:Konstantin.Fomichenko@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
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	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 9. 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.м<sup>14</sup>**

Назначение\Класс	А	В	С
<b>Офисные помещения:</b>			
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
<b>Торговые помещения:</b>			
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
<b>Складские помещения</b>			
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

<sup>14</sup> 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.srsra.ru](http://www.srsra.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)<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>

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://www.cian.ru/)

[http://realty.dmir.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	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>

<sup>15</sup> RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

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

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/</a>
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/</a>
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/">http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/</a>
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/</a>
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1371">http://www.cian.ru/sale/commercial/1371</a>
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/</a>
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостановская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/174684/</a>
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/</a>
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/">http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/</a>
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/</a>
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Нагатинско-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/">http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Марьино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/</a>
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/</a>
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/</a>
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1394">http://www.cian.ru/sale/commercial/1394</a>
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/</a>



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

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

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

#### Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

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

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

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

$$c_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

$S_i$  – площадь объекта, кв. м;

$C_i$  - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

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

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

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

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

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

Таблица 10. Характеристика расчетных интервалов