

**Анализ рынка торговых объектов (встроенные помещения и объекты микрорайонного масштаба) г. Москвы по состоянию на декабрь 2017 года**

*Ю.В. Сафонов,*  
член рабочего органа по методологии  
и рабочего органа по электронному документообороту  
Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,  
член Совета РОО, член Президиума Экспертного совета РОО,  
член Союза ФЭСЭ, генеральный директор ООО «Экспертиза собственности» ТПП РФ,  
оценщик I категории, судебный эксперт,  
г. Москва

*Е.Д. Гостева,*  
канд. экон. наук, член рабочего органа по стандартам  
Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,  
член Экспертного совета РОО, оценщик I категории,  
г. Москва

## **1. Объем исследования**

В рамках настоящего исследования были изучены цены предложений более 2500 объявлений о продаже объектов торгового назначения, расположенных в «старых» границах г. Москвы (границы до 2012 г.), за декабрь 2017 г.

Было проанализировано более 25 факторов, которые могут оказывать влияние на стоимость объектов. На основе проведенного анализа была построена статистическая модель зависимости, приведенная в линейный вид.

Выборка представлена на всей территории г. Москвы. Диапазон цен предложений составляет от 10 909 руб./кв.м до 4 553 734 руб./кв.м. площадью от 5 кв.м до 5 380 кв.м.

Цены предложений данного сегмента представлены в равной мере ценами с НДС и на УСН, при этом встречаются предложения, где указывается цена без НДС (НДС может возникать сверху в зависимости от структуры реализации сделки).

Рисунок 1. Фактические данные об удельных показателях цены предложения, руб./кв.м

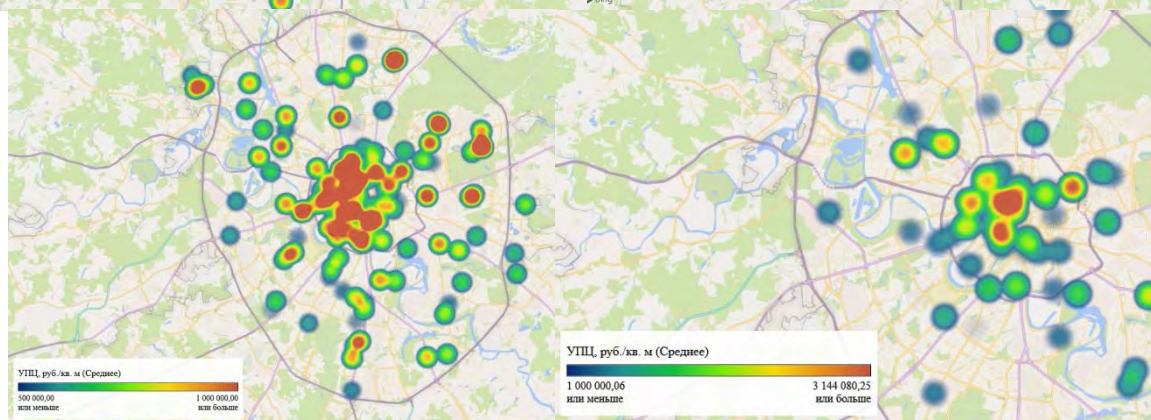
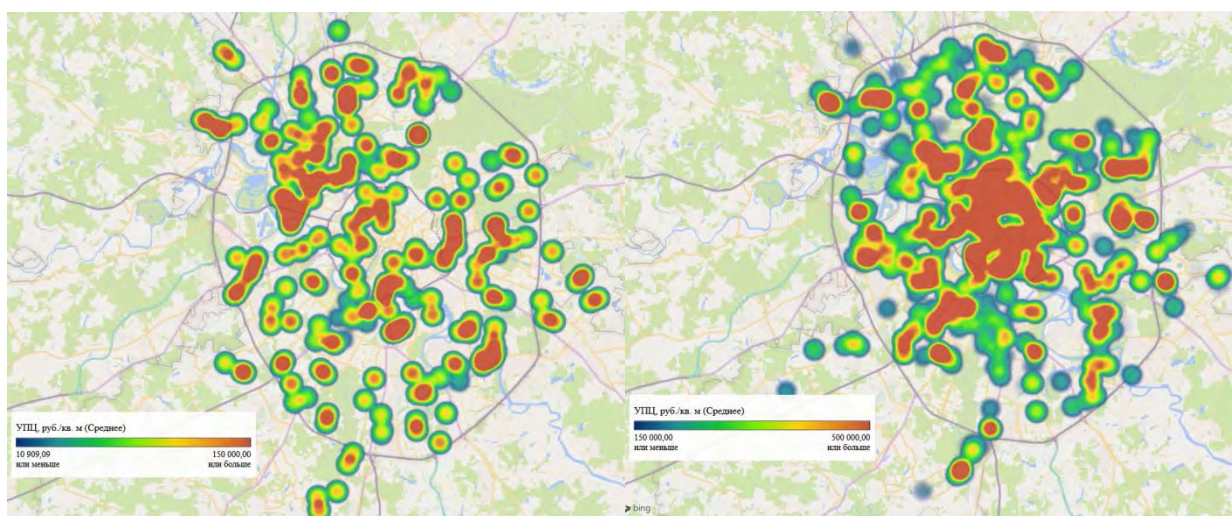
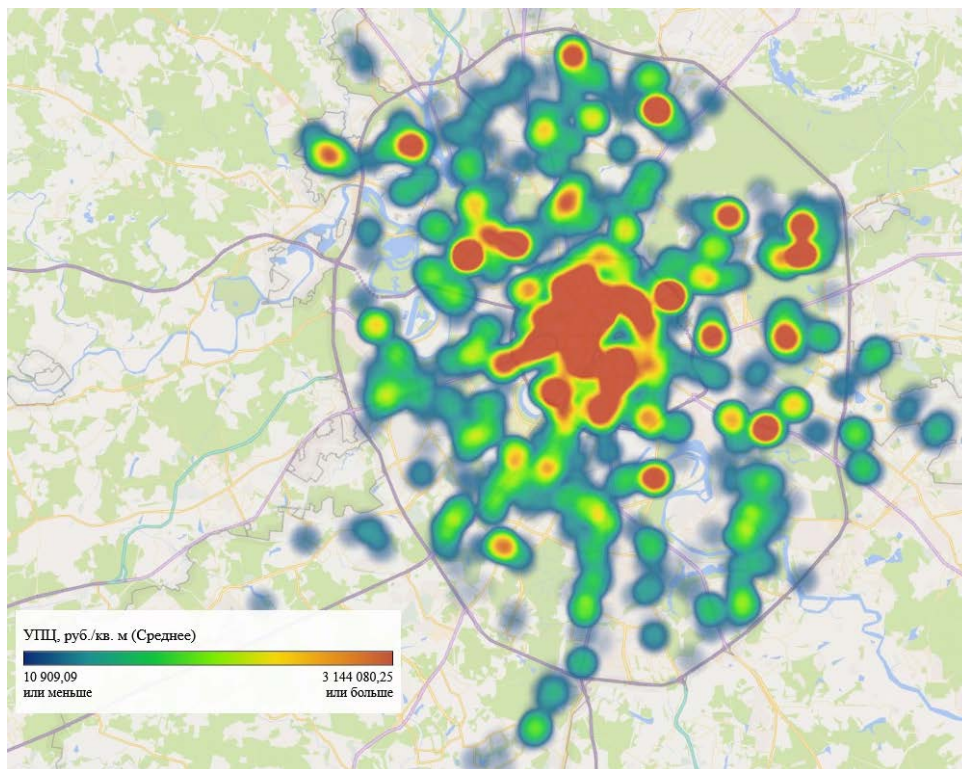
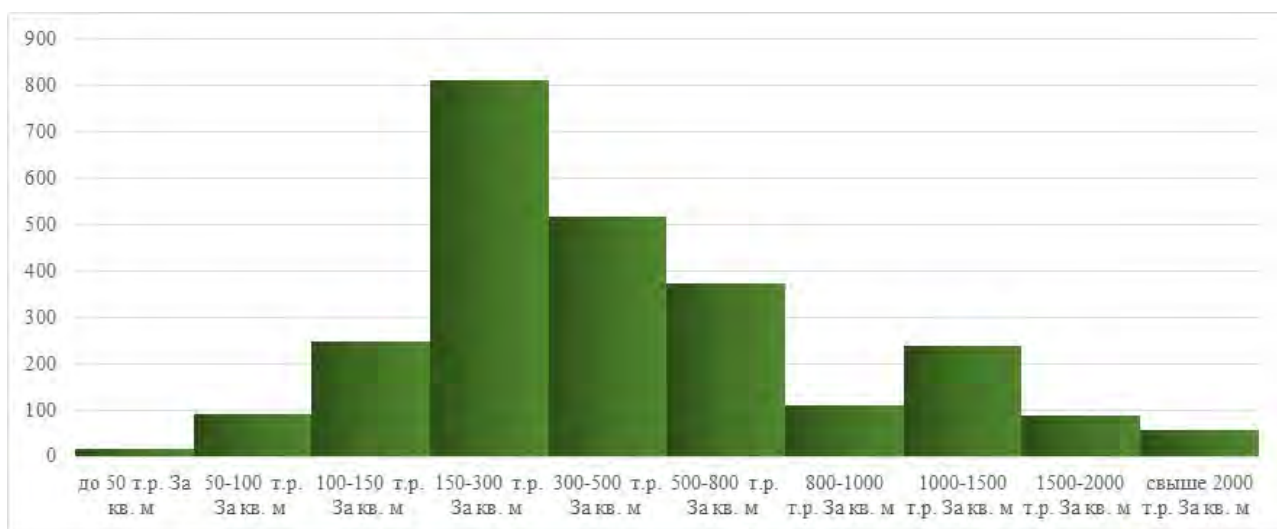
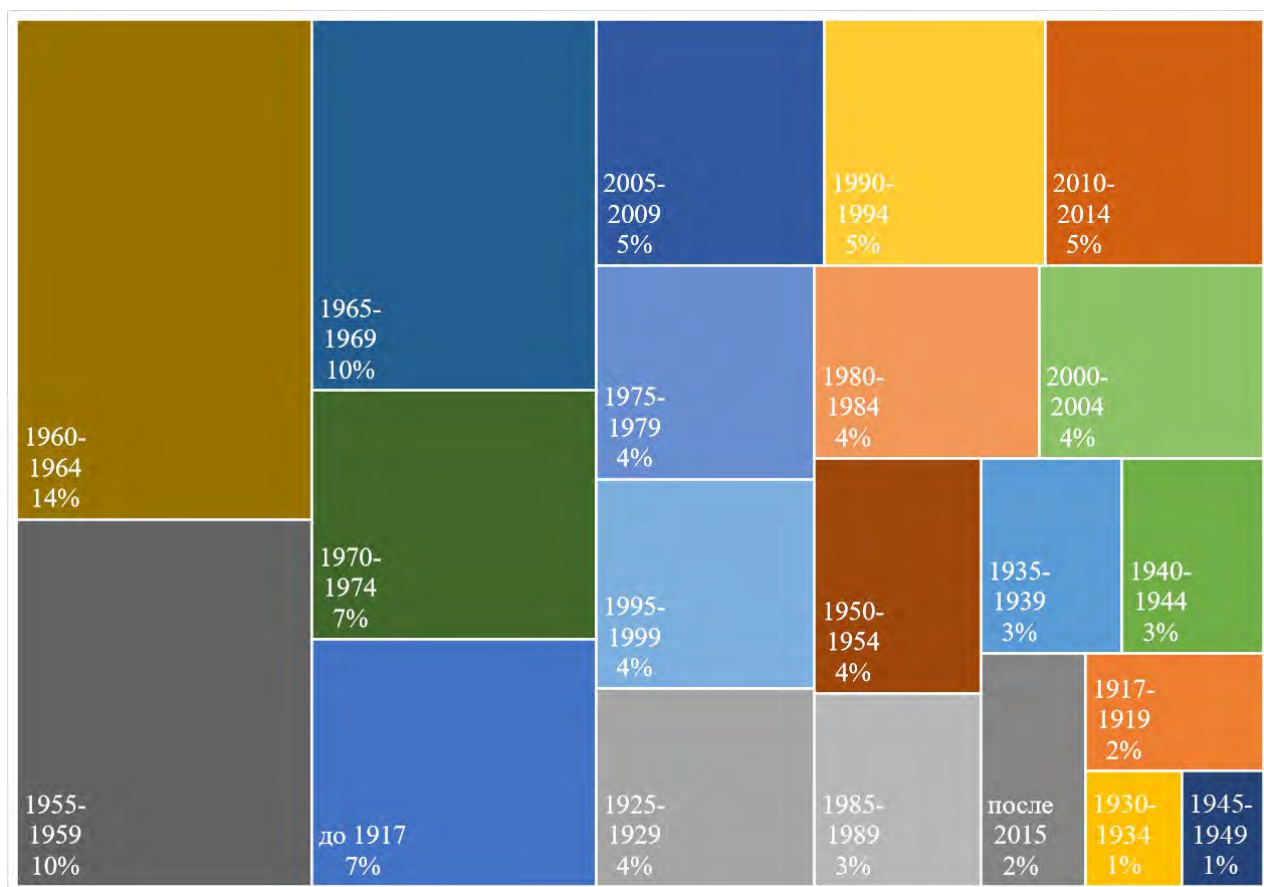


Рисунок 2. Структура цен предложений



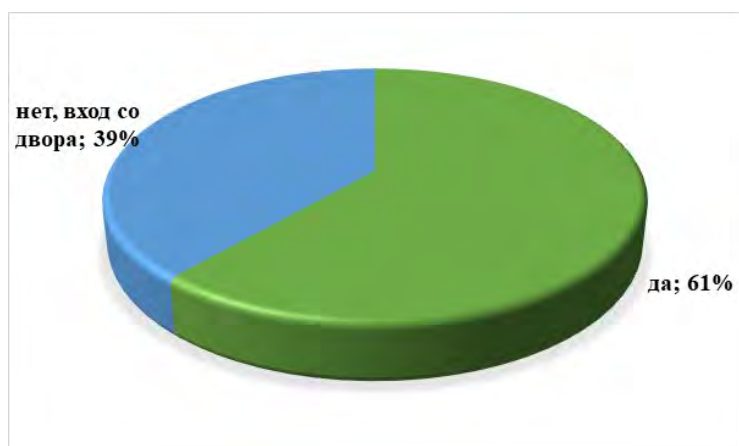
Как видно из представленных выше рисунков, несмотря на значительный разброс цен предложений, основная доля приходится на предложения, где удельная цена составляет от 150 тыс. руб. за кв.м до 300 тыс.руб. за кв.м.

Рисунок 3. Распределение цен предложений по году ввода в эксплуатацию/строительства здания



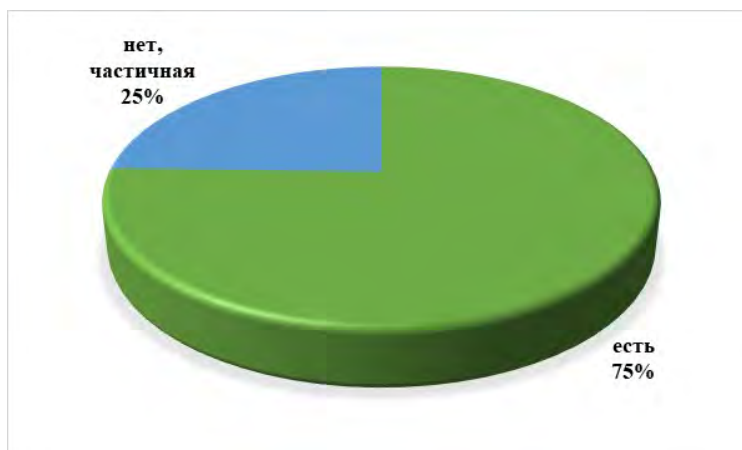
Как видно из приведенного выше рисунка, наибольшую долю предложений представляют собой здания, построенные в период с 1955 по 1974 годы.

Рисунок 4. Распределение цен предложений в зависимости от наличия витрины



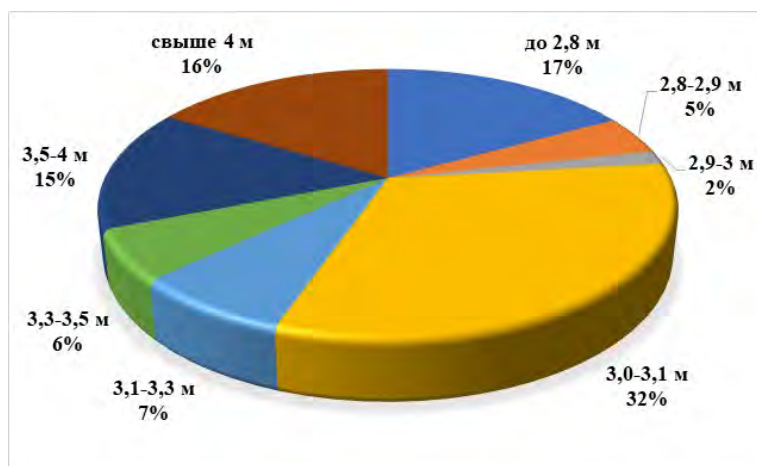
Порядка 61% предлагаемых к реализации объектов торгового назначения имеют витрины, выходящие на транспортную магистраль.

Рисунок 5. Распределение цен предложений в зависимости от инсоляции



Как видно из приведенного выше рисунка, подавляющая часть предложений представлена зданиями (помещениями), имеющими инсоляцию и лишь 25% - расположенными в подвалах помещениями или имеющими частичную инсоляцию (маленькие окна, ограниченное освещение и т.п.).

Рисунок 6. Распределение цен предложений в зависимости от высоты потолка



### Исследованные параметры (продажа)

Факторы, которые анализировались в рамках данной модели:

Наименование	Описание
Условия сделки	НДС
Характеристики местоположения	Административный округ (не вошел в итоговую модель)
	Район
	Станция метрополитена (не вошла в итоговую модель)
	Положение относительно Центра, Китай-города, БК, СК, ТТК, ЧТК, МКАД
	Функциональная зона расположения
	Окружение объекта
	Транспортная магистраль
	Выход на транспортную магистраль
	Расстояние до ближайшей станции метрополитена
	Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта (не вошло в итоговую модель)
Места с высокой проходимостью	

Наименование	Описание
Характеристики зданий	Площадь
	Обеспеченность ЗУ (ЗУ/ОКС)
	Права на земельный участок, расположенный под зданием
	Год постройки
	Материал стен
	Отнесение объекта к объекту культурного наследия
	Тип здания
	Расположение объекта (встроенное помещение в жилой дом, пристройка к жилому дому, отдельно стоящее здание)
	Состояние внутренних помещений (отделка)
	Тип жилого дома (типовое жилое здание, здание бизнес-класса, элитный жилой дом)
	Состав площадей (назначение)
	Наличие мебели (продажа здания вместе с мебелью)
	Высота потолков
	Инсоляция
	Этаж расположения
Наличие витрины, вход с улицы/вход со двора	

Факторы, не вошедшие в итоговую модель:

«Административный округ» – ограничивает слишком большой сегмент рынка и фактически дублирует фактор «Район».

«Станция метрополитена» – не имеет четких границ территорий, относящихся к каждой станции, соответственно, территориальное деление было бы основано на субъективных оценках.

«Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта» – анализ модели показал несущественное влияние данного фактора.

«Этаж расположения» – анализ модели показал несущественное влияние данного фактора ввиду того, что он имеет высокую коллинеарность с факторами «инсоляция» и «высота потолка», однако факторы «инсоляция» и «высота потолка» лучше описывают ценообразование данного сегмента.

Исследование проводилось путем построения многофакторной модели с последующим анализом значимости и влияния каждого фактора. Необходимо заметить, что часть факторов в ходе анализа объединялись, поскольку было выявлено их взаимовлияние (связанность), либо исключались ввиду отсутствия значимости.

В ходе анализа была построена многофакторная модель, приведенная в линейный вид. Улучшение качества модели осуществлялось путем добавления/сокращения/объединения факторов. Объекты из выборки не исключались. Модель имеет  $R^2$  равный 0,8.

В качестве примера был выделен типовой объект недвижимости: торговое здание (магазин) площадью 1260 кв. м, расположенное в районе

Черемушки, на расстоянии 710 м от станции метрополитена, с правами аренды на земельный участок, расположенный под ним, обеспеченность ЗУ (ЗУ/ОКС) равна 0,47, построенное до 1994 года, капитальное здание, расположенное в жилой зоне, имеющее выход на улицу районного значения, не являющееся ОКН, стандартное здание со стандартной отделкой, имеющее витрины, с высотой потолка равной 3 м – характерный для данного сегмента с целью проиллюстрировать влияние отдельно взятого фактора, при условии, что прочие факторы одинаковы. Типовой объект может не существовать в конкретно взятом районе/зоне/годе постройки/материале стен/площади и т.п., однако он необходим для наглядной демонстрации значимости и влияния факторов при прочих равных условиях. Примеры ценовых данных приведены ниже справочно.

#### Анализ цен предложения (продажа)

##### Система налогообложения

Изучалось влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, без НДС, УСН). Была выявлена зависимость.

Ниже представлены корректировки на различие в системе налогообложения.

*Таблица 1. Корректировка на различие в системе налогообложения*

Условия сделки		Объект исследования		
		с НДС	не облагается НДС (в том числе УСН)	без НДС
Аналог	с НДС	0,0%	-1,3%	-15,3%
	не облагается НДС (в том числе УСН)	1,3%	0,0%	-14,1%
	без НДС	18,0%	16,5%	0,0%

Местоположение (административный округ, район, станция метрополитена, положение относительно Центра, Китай-города, БК, СК, ТТК, ЧТК, МКАД)

В ходе анализа была выявлена зависимость цены предложения от района расположения объекта. К основным характеристикам, описывающим «качество» района, были отнесены: средняя стоимость жилья в муниципальном районе. Необходимо заметить, что внутри выделенных территориальных зон существенную дифференциацию в цену предложения вносят такие факторы как зона расположения, окружение объекта, транспортная магистраль и расстояние до ближайшей станции метрополитена. При объединении указанных факторов ценовое зонирование по территориальному признаку может быть более детальным (больше ценовых зон).

Ниже приведена стоимость 1 кв. м типового объекта, а также соотношение цены предложения в муниципальном районе и средней цены предложения по городу в целом.

Таблица 2. Ценовое зонирование г. Москвы (территориальные зоны на примере типового объекта)

АО	Муниципальный район	Отношение УПРЦ в районе к среднему по г. Москве	УПЦТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м
ВАО	Богородское	0,95	260	140
ВАО	Вешняки	0,90	245	116
ВАО	Восточное Измайлово	0,96	263	145
ВАО	Восточный	0,92	251	125
ВАО	Гольяново	0,91	250	123
ВАО	Ивановский	0,93	254	130
ВАО	Измайлово	0,96	263	145
ВАО	Косино-Ухтомский	0,92	251	125
ВАО	Метрогородок	0,95	260	140
ВАО	Новогиреево	0,93	254	130
ВАО	Новокосино	0,92	251	125
ВАО	Перово	0,94	257	134
ВАО	Преображенское	1,00	274	164
ВАО	Северное Измайлово	0,91	250	123
ВАО	Соколиная Гора	1,01	276	167
ВАО	Сокольники	1,06	291	196
ЗАО	Внуково	0,89	244	114
ЗАО	Дорогомиллово	1,18	323	270
ЗАО	Крылатское	1,04	285	185
ЗАО	Кунцево	1,03	281	177
ЗАО	Можайский	1,03	281	177
ЗАО	Ново-Переделкино	0,89	244	114
ЗАО	Очаково-Матвеевское	0,99	270	156
ЗАО	Проспект Вернадского	1,08	296	207
ЗАО	Раменки	1,16	317	255
ЗАО	Солнцево	0,91	250	123
ЗАО	Тропарево-Никулино	1,01	276	167
ЗАО	Филевский Парк	1,04	285	184
ЗАО	Фили-Давыдково	1,03	281	177
САО	Аэропорт	1,06	291	196
САО	Беговой	1,15	315	250
САО	Бескудниковский	0,92	252	126
САО	Войковский	0,99	271	159
САО	Восточное Дегунино	0,92	252	126
САО	Головинский	0,95	261	141
САО	Дмитровский	0,92	252	126
САО	Западное Дегунино	0,92	252	126
САО	Коптево	0,99	271	159
САО	Левобережное	0,96	263	145
САО	Молжаниновский	0,98	268	152
САО	Савеловский	1,06	290	194
САО	Сокол	1,06	291	196
САО	Тимирязевский	1,00	274	163
САО	Ховрино	0,96	263	145
САО	Хорошевский	1,06	290	194
СВАО	Алексеевский	1,05	287	188
СВАО	Алтуфьевский	0,93	255	131
СВАО	Бабушкинский	0,97	264	146
СВАО	Бибирево	0,93	255	131



АО	Муниципальный район	Отношение УПРЦ в районе к среднему по г. Москве	УПЦТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м
СВАО	Бутырский	1,00	274	163
СВАО	Лианозово	0,93	254	129
СВАО	Лосиноостровский	0,92	253	128
СВАО	Марфино	0,95	259	137
СВАО	Марьино	1,06	290	194
СВАО	Останкинский	1,04	285	185
СВАО	Отрадное	0,96	262	142
СВАО	Ростокино	1,04	285	185
СВАО	Свиблово	1,01	275	166
СВАО	Северное Медведково	0,95	259	137
СВАО	Северный	0,92	252	126
СВАО	Южное Медведково	0,97	264	146
СВАО	Ярославский	0,92	253	128
СЗАО	Куркино	0,98	268	152
СЗАО	Митино	0,95	259	137
СЗАО	Покровское-Стрешнево	1,00	273	162
СЗАО	Северное Тушино	0,96	263	144
СЗАО	Строгино	0,99	271	158
СЗАО	Хорошево-Мневники	1,04	283	181
СЗАО	Щукино	1,00	273	162
СЗАО	Южное Тушино	0,96	263	144
ЦАО	Арбат	1,38	378	439
ЦАО	Басманный	1,07	294	202
ЦАО	Замоскворечье	1,16	317	255
ЦАО	Красносельский	1,23	338	310
ЦАО	Мещанский	1,20	328	284
ЦАО	Пресненский	1,18	324	273
ЦАО	Таганский	1,17	319	261
ЦАО	Тверской	1,33	363	386
ЦАО	Хамовники	1,30	355	360
ЦАО	Якиманка	1,36	373	421
ЮАО	Бирюлево Восточное	0,88	240	109
ЮАО	Бирюлево Западное	0,88	240	109
ЮАО	Братеево	0,92	251	125
ЮАО	Даниловский	0,99	272	160
ЮАО	Донской	1,14	311	241
ЮАО	Зябликово	0,92	251	125
ЮАО	Москворечье-Сабурово	0,94	257	135
ЮАО	Нагатинский Затон	0,99	272	160
ЮАО	Нагатинский Затон	0,99	272	160
ЮАО	Нагорный	1,00	273	161
ЮАО	Орехово-Борисово Северное	0,93	255	132
ЮАО	Орехово-Борисово Южное	0,93	255	132
ЮАО	Царицыно	0,94	257	135
ЮАО	Чертаново Северное	0,97	264	146
ЮАО	Чертаново Центральное	0,97	264	146
ЮАО	Чертаново Южное	0,94	257	134
ЮВАО	Выхино-Жулебино	0,90	245	116
ЮВАО	Капотня	0,93	255	131
ЮВАО	Кузьминки	0,95	260	140
ЮВАО	Лефортово	0,97	266	149
ЮВАО	Люблино	0,93	254	129
ЮВАО	Марьино	0,93	255	131
ЮВАО	Некрасовка	0,92	251	125
ЮВАО	Нижегородский	1,03	282	178
ЮВАО	Печатники	0,92	253	128
ЮВАО	Рязанский	0,93	254	129

АО	Муниципальный район	Отношение УПРЦ в районе к среднему по г. Москве	УПЦТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м
ЮВАО	Текстильщики	0,95	260	140
ЮВАО	Южнопортовый	1,00	273	162
ЮЗАО	Академический	1,06	290	194
ЮЗАО	Гагаринский	1,16	317	255
ЮЗАО	Зюзино	1,00	273	161
ЮЗАО	Коньково	1,00	274	163
ЮЗАО	Котловка	0,99	272	160
ЮЗАО	Ломоносовский	1,16	317	255
ЮЗАО	Обручевский	1,00	274	163
ЮЗАО	Северное Бутово	0,91	248	120
ЮЗАО	Теплый Стан	0,93	254	130
ЮЗАО	Черемушки	1,07	293	201
ЮЗАО	Южное Бутово	0,90	246	117
ЮЗАО	Ясенево	0,95	259	137
	Москва (в целом)	1,00	273	

Корректировка имеет следующий вид:

$$\text{Корректировка} = \frac{\text{Отношение УПРЦ в районе расположения объекта исследования к среднему по г. Москве}}{\text{Отношение УПРЦ в районе расположения объекта-аналога к среднему по г. Москве}} - 1$$

При этом расчет УПЦТО для муниципального района осуществляется по следующей формуле:

$$\text{УПЦТО}^1 = e^{(12,5348 + 0,326794547 \times Ц)}, \text{ где}$$

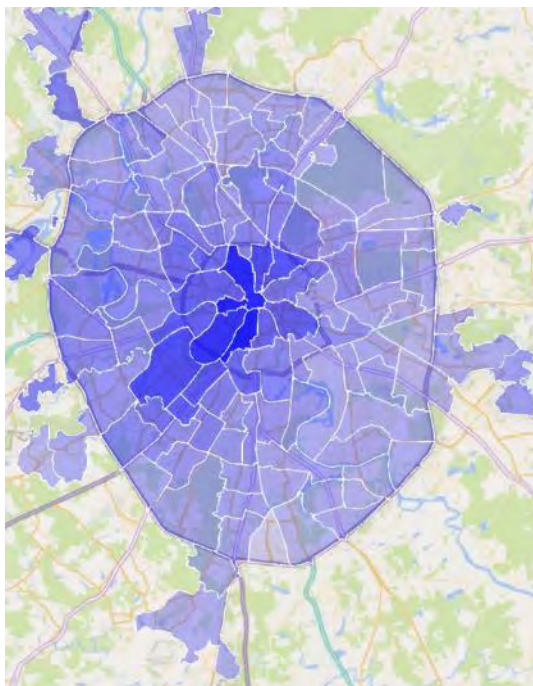
*Ц – цена на вторичном рынке жилья Москвы (без учета элитного и ветхого жилья), тыс. руб./кв. м, в разбивке по районам, согласно данным обзора рынка недвижимости Москвы 3 квартал 2017 года, группа компаний «КОНТИ», составленного на основе данных информационного портала IRN.*

Примечание: в случае отсутствия сведений о соотношении/УПЦТО в районе, возможно рассчитать указанные показатели с использованием приведенной выше формулы.

Ниже представлена карта с нанесением ценовых зон. Как видно из анализа карты, наиболее дорогие районы – это район Хамовники между БК и СК (район золотой мили), Арбат, Тверской район, Якиманка, а также примыкающие к ним территории. Наиболее дешевые сегменты расположены за МКАД, в промышленных зонах, зонах водохранилищ, где менее развита инфраструктура, меньше проживающих и т.п.

<sup>1</sup> в руб., для получения результата в тыс. руб. необходимо разделить на 1000

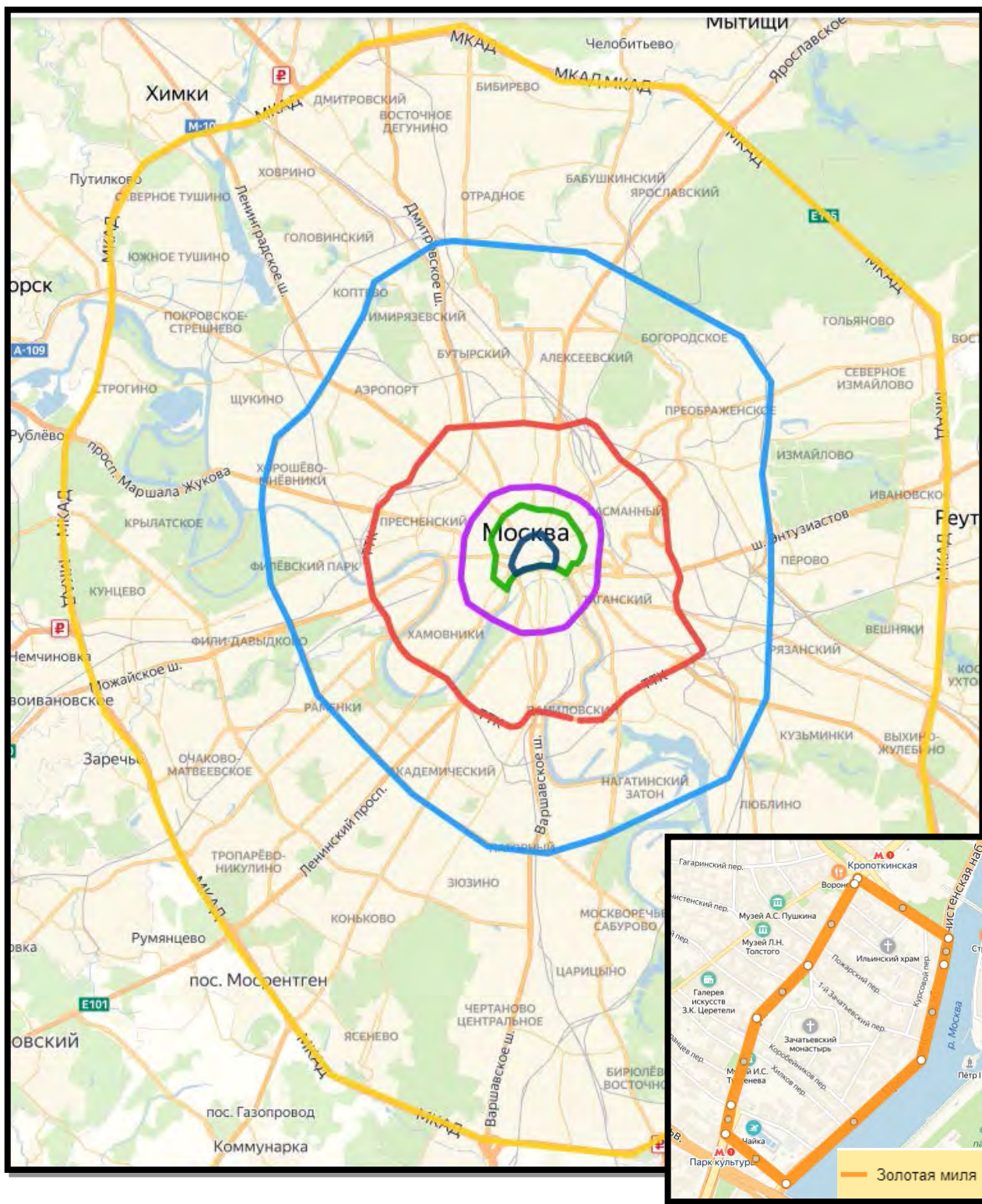
*Рисунок 7. Ценовое зонирование г. Москвы (территориальные зоны на примере типового объекта), руб./кв. м*



Кроме того, сегментация по местоположению была проведена относительно кольцевых дорог г. Москвы. В результате чего были выделены следующие зоны: зона Китай-города, Бульварного кольца, Садового кольца, Третьего транспортного кольца, Четвертого транспортного кольца и МКАД.

Район «Золотая миля». Золотая миля Москвы — это условный участок между улицами Остоженка и Пречистенская набережная. Расположение зон приведено выше, в разделе анализа рынка земельных участков.

Рисунок 8. Сегментация относительно кольцевых дорог



Ниже представлен расчет поправки в зависимости от зоны расположения.

Таблица 3. Корректировка на различие в местоположении (зона)

Зона		Объект исследования							
		Китай-город	«Золотая миля»	Китай-город -БК	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД
Аналог	Китай-город	0,00%	-5,94%	-16,78%	-21,73%	-38,73%	-42,37%	-45,80%	-54,89%
	«Золотая миля»	6,32%	0,00%	-11,53%	-16,78%	-34,86%	-38,73%	-42,37%	-52,04%
	Китай-город -БК	20,17%	13,03%	0,00%	-5,94%	-26,38%	-30,75%	-34,86%	-45,80%
	БК-СК	27,76%	20,17%	6,32%	0,00%	-21,73%	-26,38%	-30,75%	-42,37%
	СК-ТТК	63,22%	53,52%	35,83%	27,76%	0,00%	-5,94%	-11,53%	-26,38%
	ТТК-ЧТК	73,53%	63,22%	44,40%	35,83%	6,32%	0,00%	-5,94%	-21,73%
	ЧТК-МКАД	84,49%	73,53%	53,52%	44,40%	13,03%	6,32%	0,00%	-16,78%
	за МКАД	121,70%	108,53%	84,49%	73,53%	35,83%	27,76%	20,17%	0,00%

### Функциональная зона расположения

В ходе анализа было выявлено, что цена предложения существенным образом зависит от функциональной зоны расположения объекта недвижимости. Функциональные зоны определялись на основе данных ПЗЗ и Генерального плана г. Москвы.

Таблица 4. Функциональные зоны расположения

Функциональные зоны расположения (зона)	Описание
1	Зоны жилых районов Зоны жилых микрорайонов Специализированные торгово-бытовые зоны, специализированные административно-деловые зоны и т.п. Многофункциональные общественные зоны и т.п.
2	Зоны особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий Коммунальные зоны
3	Промышленные зоны и т.п.

Ниже представлены корректировки на различие в функциональной зоне расположения.

Таблица 5. Корректировка на различие в функциональной зоне расположения

Зона		Объект исследования		
		1	2	3
Аналог	1	0,0%	-12,1%	-40,2%
	2	13,7%	0,0%	-32,0%
	3	67,3%	47,1%	0,0%

### Окружение объекта

Окружение объекта недвижимости также является одним из существенных ценообразующих факторов.

Таблица 6. Окружение объекта

Тип	Описание
1	Выход объекта непосредственно на торгово-пешеходную зону. К таким зонам относятся: Никитский бульвар, Петровский бульвар, Пятницкая улица, улица Арбат, улица Новый Арбат, улица Петровка. Иные торгово-пешеходные зоны.
2	Жилые зоны; многофункциональная общественная зона/специализированные административно-деловые зоны совместно с жилыми зонами и т.п.
3	многофункциональная общественная зона/специализированные административно-деловые зоны и т.п.
4	Жилые зоны, многофункциональные зоны совместно с промышленными, бульварами, скверами и т.п. Спортивно-рекреационные зоны и т.п.
5	Парки, зоны особо охраняемых природных территорий, спортивные и лечебно-оздоровительные объекты, зоопарки, больницы, промышленные зоны, ж/д ветки и т.п.
6	Кладбища

Таблица 7. Корректировка на различие в окружении объекта

Тип		Объект исследования					
		1	2	3	4	5	6
Аналог	1	0,00%	-16,24%	-21,04%	-25,57%	-29,84%	-33,86%
	2	19,39%	0,00%	-5,74%	-11,14%	-16,24%	-21,04%
	3	26,65%	6,08%	0,00%	-5,74%	-11,14%	-16,24%
	4	34,35%	12,54%	6,08%	0,00%	-5,74%	-11,14%
	5	42,53%	19,39%	12,54%	6,08%	0,00%	-5,74%
	6	51,20%	26,65%	19,39%	12,54%	6,08%	0,00%

#### Транспортная магистраль

Согласно ПЗЗ и Генеральному плану г. Москвы, все улицы в г. Москве разделены на 4 категории:

- дорога местного значения;
- магистральная улица районного значения;
- магистральная улица общегородского значения II класса;
- магистральная улица общегородского значения I класса.

Сведения о принадлежности той или иной улицы к определённому классу представлены на портале ИАИС ОГД.

В ходе анализа было выявлено, что помимо нахождения объекта на улице того или иного класса имеет значение как этот объект расположен по отношению к ней. Было выявлено, что объект недвижимости может располагаться относительно улицы тремя возможными вариантами:

- *есть прямой выход*: объект непосредственно примыкает к улице и/или хорошо просматривается;
- *нет прямого выхода*: объект примыкает к улице торцом дома, находится на дублере улиц общегородского значения любого класса, перед объектом разбит парк либо имеются земельные насаждения, конструкции, сооружения или иные объекты, полностью или существенным образом ограничивающие обзор объекта со стороны улицы;
- *внутри квартала*: объект со всех сторон загорожен другими зданиями, строениями, сооружениями и не просматривается с улицы.

Таблица 8. Транспортная магистраль

Тип	Описание
1	дорога местного значения (внутри квартала) магистральная улица районного значения (внутри квартала) магистральная улица общегородского значения II класса (внутри квартала) магистральная улица общегородского значения I класса (внутри квартала)
2	дорога местного значения (нет прямого выхода) магистральная улица районного значения (нет прямого выхода) магистральная улица общегородского значения II класса (нет прямого выхода) магистральная улица общегородского значения I класса (нет прямого выхода)

Тип	Описание
3	дорога местного значения (есть прямой выход) магистральная улица районного значения (есть прямой выход)
4	магистральная улица общегородского значения II класса (есть прямой выход)
5	магистральная улица общегородского значения I класса (есть прямой выход)

Таблица 9. Корректировка на выход на транспортную магистраль

Транспортная магистраль		Объект исследования				
		1	2	3	4	5
Аналог	1	0,00%	13,06%	20,21%	27,82%	35,91%
	2	-11,55%	0,00%	6,33%	13,06%	20,21%
	3	-16,82%	-5,95%	0,00%	6,33%	13,06%
	4	-21,77%	-11,55%	-5,95%	0,00%	6,33%
	5	-26,42%	-16,82%	-11,55%	-5,95%	0,00%

### Расстояние до ближайшей станции метрополитена

Зависимость цены предложения от расстояния до ближайшей станции метрополитена определялась на основании данных об удаленности в метрах от метрополитена. Расстояние, выраженное в минутах пешком/транспортом, из текста объявления, имело низкую корреляцию, предположительно ввиду того, что люди субъективно оценивают удаленность, выраженную в минутах. Данное предположение косвенно подтверждается также тем фактом, что в ходе анализа текста объявлений помещения, расположенные по одному и тому же адресу, имели разную удаленность, выраженную в мин. пешком, причем различия носили существенный характер (например, расстояние до метро помещений, расположенных по одному и тому же адресу, могло составлять от 5 мин. пешком до 5 мин. транспортом). Необходимо заметить, что в ходе анализа минимальное расстояние, влияющее на цену предложения, составляет 50 м (расстояние менее 50 м не имеет значимого влияния). Влияние расстояния более 8000 м не изучено (максимально удаленный объект в выборке, расположен на удалении 8000 м от станции метрополитена).

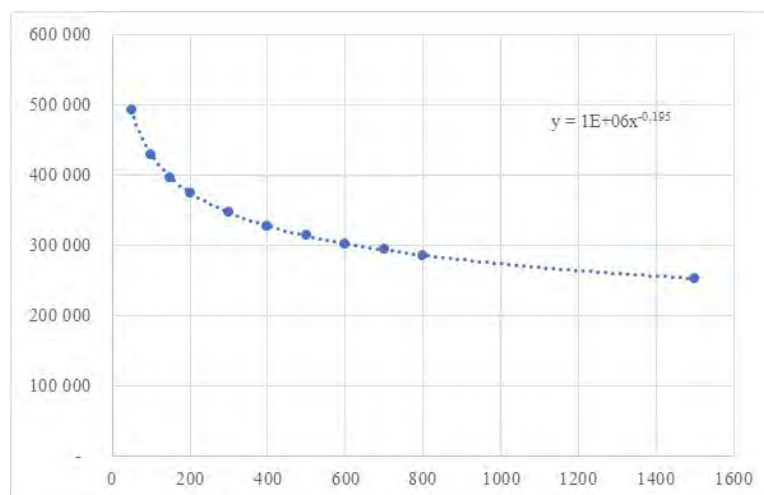
Сведения о расстоянии объекта от станции метрополитена были приняты на основе данных Яндекс.карты, как маршрут пешком до ближайшей станции метрополитена/МЦК в метрах.

Корректировка цены предложения на различие в удаленности от станции метрополитена будет иметь следующий вид:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{удаленность объекта исследования в метрах}}{\text{удаленность аналога в метрах}} \right)^{-0,195348448} - 1$$



Рисунок 9. Зависимость УПЦТО от удаленности от станции метрополитена



## ОКН

Все объекты недвижимости по признаку отнесения к ОКН делятся на:

- не является ОКН;
- объект, обладающий признаками объекта культурного наследия;
- ОКН регионального значения;
- ОКН федерального значения.

Сведения о принадлежности объекта к той или иной группе представлены в реестре объектов культурного наследия г. Москвы на портале открытых данных Правительства Москвы, в Постановлениях Правительства Москвы, а также в ИАИС ОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Москвы).

Ниже представлено значение корректировки.

Таблица 10. Корректировка на ОКН

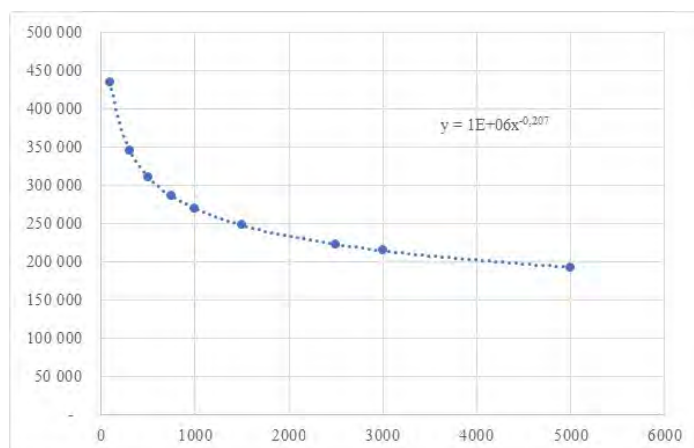
ОКН		Объект исследования	
		Не является ОКН ОКН – категория ОКН не установлена, ОКН	ОКН регионального значения ОКН федерального значения
Аналог	Не является ОКН ОКН – категория ОКН не установлена, ОКН	0,00%	-11,66%
	ОКН регионального значения ОКН федерального значения	13,21%	0,00%

## Площадь здания

Корректировка цены предложения на различие в площади имеет следующий вид:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{Площадь объекта исследования}}{\text{Площадь аналога}} \right)^{-0,207190415} - 1$$

Рисунок 10. Зависимость цены предложения от площади (для типового объекта)



### Год постройки (ввода в эксплуатацию)

При анализе цен предложения были выявлены несколько периодов с сопоставимыми ценами, соответственно они были объединены в одни группы.

Корректировка, учитывающая год постройки здания представлена ниже:

Таблица 11. Корректировка на год постройки (ввода в эксплуатацию) здания

Год постройки (ввода в эксплуатацию) здания		Объект исследования			
		До 1994	1995-2009	2010-2014	После 2015
Аналог	До 1994	0,00%	4,98%	10,21%	15,69%
	1995-2009	-4,74%	0,00%	4,98%	10,21%
	2010-2014	-9,26%	-4,74%	0,00%	4,98%
	После 2015	-13,56%	-9,26%	-4,74%	0,00%

### Тип здания

Один из наиболее значимых с точки зрения ценообразования факторов – качество и состояние здания. Градация возможных типов зданий и корректировка, учитывающая данный фактор приведены ниже:

Таблица 12. Тип

Тип	Описание
1	Высококласные здания
2	Здания, имеющие улучшенный, презентабельный вид (в отделке использованы улучшенные материалы)
3	Типовые здания
4	Здания, требующие проведения косметического ремонта и/или выполненные из простых материалов, но имеющие условно-презентабельный вид
5	Здания, имеющие непрезентабельный вид
6	Здания, требующие проведения кап. ремонта (эксплуатируемые)

Таблица 13. Корректировка на тип здания

Тип		Объект исследования					
		1	2	3	4	5	6
Аналог	1	0,00%	-7,68%	-14,77%	-21,31%	-42,83%	-47,22%
	2	8,32%	0,00%	-7,68%	-14,77%	-38,08%	-42,83%
	3	17,32%	8,32%	0,00%	-7,68%	-32,93%	-38,08%
	4	27,08%	17,32%	8,32%	0,00%	-27,35%	-32,93%
	5	74,92%	61,49%	49,09%	37,65%	0,00%	-7,68%
	6	89,47%	74,92%	61,49%	49,09%	8,32%	0,00%

### Материал стен

Материал основных конструктивных элементов, а именно стен, оказывает влияние на цены предложения. Выявленная зависимость и соответствующая ей корректировки приведены ниже:

Таблица 14. Корректировка на материал стен дома

Материал стен		Объект исследования	
		Капитальные	Сборно-щитовые
Аналог	Капитальные	0,00%	-19,03%
	Сборно-щитовые	23,51%	0,00%

### Права на ЗУ

Объем прав на земельный участок, входящий в состав единого объекта недвижимости оказывает влияние на цену предложения. Выявленная зависимость и соответствующая ей корректировка приведены ниже.

Таблица 15. Корректировка на права на ЗУ

Права на ЗУ		Объект исследования	
		Собственность	Право аренды
Аналог	Собственность	0,00%	-10,38%
	Право аренды	11,58%	0,00%

### Обеспеченность ЗУ (ЗУ/ОКС)

Соотношение площади здания и площади земельного участка, на котором оно расположено, оказывает влияние на цены предложения единых объектов недвижимости. Формула для расчета обеспеченности здания земельным участком, а также корректировка, учитывающая различие данного параметра у объекта исследования и объекта аналога приведены ниже:

$$\text{Корректировка} = \frac{e^{0,059580092 \times \text{Обеспеченность ЗУ объекта исследования}}}{e^{0,059580092 \times \text{Обеспеченность ЗУ аналога}}} - 1$$

При этом, в случае, если земельный участок под объектом не выделен (например, жилой дом), то обеспеченность рассчитывалась как 1 деленная на количество этажей.

$$\text{Обеспеченность ЗУ} = \frac{\text{Площадь ЗУ}}{\text{Площадь ОКС}} = \frac{1}{\text{Количество этажей}}$$

### Состояние помещения

Учитывая достаточно высокую стоимость ремонтных работ, сам факт необходимости их проведения, а также распространенность ситуаций, когда состояние основных конструктивных элементов и состояние помещений в здании существенно отличаются, была выявлена зависимость цен предложения от состояния помещений в здании.

Градация возможных вариантов состояния помещений и соответствующая ей корректировка приведены ниже:

Таблица 16. Состояние помещений

Тип	Описание
1	Премиум класс
2	Стандартная отделка
3	Удовлетворительное состояние Требуется косметический ремонт / требует ремонта Имеются дефекты отделки, не оказывающие сильное влияние
4	Под чистовую отделку, shell&core
5	Требуется капитальный ремонт

Таблица 17. Корректировка на состояние помещения

Тип		Объект исследования				
		1	2	3	4	5
Аналог	1	0,00%	-11,42%	-21,53%	-30,49%	-38,43%
	2	12,89%	0,00%	-11,42%	-21,53%	-30,49%
	3	27,44%	12,89%	0,00%	-11,42%	-21,53%
	4	43,87%	27,44%	12,89%	0,00%	-11,42%
	5	62,41%	43,87%	27,44%	12,89%	0,00%

### Назначение

Выявленная зависимость цен предложения от текущего использования объектов недвижимости и соответствующая ей корректировка приведены ниже:

Таблица 18. Корректировка на назначение

Тип		Объект исследования			
		Сервис (аптека, салон красоты, цветы и т.п.)	Рестораны	ПСН	Торговое, магазины
Аналог	Сервис (аптека, салон красоты и т.п.)	0,0%	2,4%	3,5%	11,1%
	Рестораны	-2,3%	0,0%	1,1%	8,5%
	ПСН	-3,3%	-1,0%	0,0%	7,4%
	Торговое, магазины	-10,0%	-7,9%	-6,9%	0,0%

В случае множественного назначения может использоваться взвешенная поправка, согласно приведенной ниже формуле.

Таблица 19. Тип

Тип	Описание	$K_i$
1	Сервис (аптека, салон красоты и т.п.)	1,000
2	Рестораны	1,024
3	ПСН	1,035
4	Торговое, магазины	1,111

$$\text{Корректировка} = \frac{\sum_1^4 S_{io} \times K_i}{\sum_1^4 S_{io}} \bigg/ \frac{\sum_1^4 S_{ia} \times K_i}{\sum_1^4 S_{ia}} - 1, \text{ где}$$

$S_{io}$  – Площадь  $i$ -го типа в объекте исследования;

$S_{ia}$  – Площадь  $i$ -го типа в объекте аналоге;

$K_i$  - отношение соответствующего типа площадей к 1 типу (сервис).

В случае невозможности установить точную площадь каждого вида, возможно использовать соотношение по вспомогательным показателям, например, соотношение этажей (пример: 4 этажное здание, где на 1 этаже расположены торговые помещения, а на 2-4 – ПСН, в данном случае вместо площади может быть использовано количество занимаемых этажей, согласно визуальному осмотру).

#### Наличие мебели

Наличие в здании мебели оказывает влияние на цены предложения и соответствующая ему корректировка приведена ниже:

Таблица 20. Корректировка на наличие мебели

Мебель		Объект исследования	
		Нет	Да
Аналог	Нет	0,00%	-5,20%
	Да	5,49%	0,00%

#### Проходимость

В ходе анализа была выявлена высокая зависимость цены предложения торгового помещения от проходимости.

Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 21. Корректировка на проходимость

Проходимость		Объект исследования		
		Типовая	Повышенная проходимость (на незначительном удалении от станции метрополитена; потоки ниже чем непосредственно у выхода, но еще значительны)	Непосредственно возле выхода из станции метрополитена
Аналог	Типовая	0,0%	-19,3%	-41,5%
	Повышенная проходимость (на незначительном удалении от станции метрополитена; потоки ниже чем непосредственно у выхода, но еще значительны)	23,9%	0,0%	-27,5%
	Непосредственно возле выхода из станции метрополитена	70,9%	37,9%	0,0%

### Элитность

В ходе анализа была выявлена высокая зависимость цены предложения от типа жилого здания в котором расположено помещение.

Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 22. Корректировка на элитность

Элитность		Объект исследования		
		Типовой	Бизнес-класс	Элитный
Аналог	Типовой	0,0%	46,3%	114,0%
	Бизнес-класс	-31,6%	0,0%	46,3%
	Элитный	-53,3%	-31,6%	0,0%

### Встроенное помещение

Тип помещения с точки зрения его расположения в здании (встроенное или пристроенное) или расположения в отдельно стоящем здании оказывает заметное влияние на цены предложения. Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 23. Корректировка на встроенное помещение

Встроенное		Объект исследования	
		Встроенное в жилой дом	Пристройка к дому, отдельно стоящее здание
Аналог	Встроенное в жилой дом	0,00%	11,66%
	Пристройка к дому, отдельно стоящее здание	-10,44%	0,00%

### Инсоляция

В ходе анализа была выявлена высокая зависимость цены предложения от инсоляции (освещенности внутри помещения).

Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 24. *Корректировка на наличие инсоляции (за исключением ресторанов/кафе)*

Инсоляция		Объект исследования		
		Да	Частичная	Нет
Аналог	Да	0,0%	-25,7%	-31,0%
	Частичная	34,6%	0,0%	-7,2%
	Нет	45,0%	7,7%	0,0%

Необходимо заметить, что для сегмента «рестораны/кафе» не было выявлено влияние частичной инсоляции или её отсутствия. Важным является лишь имеется полноценная инсоляция или нет. Ниже приведена поправка для ресторанов (кафе).

Таблица 25. *Корректировка на наличие инсоляции (для ресторанов/кафе)*

Встроенное		Объект исследования	
		Да	Частичная, нет
Аналог	Да	0,0%	-7,2%
	Частичная, нет	7,7%	0,0%

### Витрины, вход с улицы, вход со двора

В ходе анализа была выявлена высокая зависимость цены предложения от наличия витрин, входа со двора. Необходимо заметить, что если вход расположен со двора, то не имеет значения имеется ли витрина.

Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 26. *Корректировка на наличие витрины, входа*

Витрина/вход		Объект исследования		
		Имеется витрина (вход с улицы)	Витрины нет (вход с улицы)	Вход со двора
Аналог	Имеется витрина (вход с улицы)	0,0%	-35,2%	-43,9%
	Витрины нет (вход с улицы)	54,3%	0,0%	-13,5%
	Вход со двора	78,3%	15,5%	0,0%

### Высота потолков

Высота потолка оказывает влияние на цены предложения единых объектов недвижимости. Формула для расчета приведены ниже:

$$\text{Корректировка} = \frac{e^{0,048845007 \times \text{Высота потолка объекта исследования}}}{e^{0,048845007 \times \text{Высота потолка аналога}}} - 1$$

При этом, в случае, если высота потолка не известна и нет возможности определить ее визуально, типовая составляет – 3 м (исходя из анализа данных цен предложений).

## Ставка капитализации

Кроме того, в ходе анализа было установлено, что в тексте многих объявлений указан фактический арендный поток (в месяц – МАП или год – ГАП). В связи с чем была рассчитана ставка капитализации.

Необходимо заметить, что скидка на торг и загрузка для арендного потока не применялась ввиду того, что представлены фактические данные по действующим договорам аренды. Доля операционных расходов составила – 7,4%. Расчет доли операционных расходов представлен ниже. Скидка на торг для цен продажи была взята на уровне 11%.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№21, 2017), НЦПО, Москва 2017

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2017 г.*			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв. м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–IV кварталы 2017 г. <sup>1</sup> , тыс. кв. м	311,2	499,5 (260)	424,4
Уровень вакансий			
класс «А»	17,8%		
класс «В+»	15,4%	9,5% <sup>2</sup>	9,8% <sup>3</sup>
класс «В»	12,3%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв. м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв. м/год <sup>4</sup>	8000–47 500	4000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв. м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

\* Принадлежные данные.  
<sup>1</sup> По фактическим данным.  
<sup>2</sup> Минимум для торговых центров.  
<sup>3</sup> Максимум для складских помещений.  
<sup>4</sup> Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

\* По предварительным данным, в 2017 г. введено в эксплуатацию 12 новых бизнес-центров, более 80% из которых принадлежат к классу «А». Суммарные объемы ввода площадей по основным показателям 2016 г.



Доля операционных затрат в арендной ставке составляет 7,2%: 6 000 руб./кв. м/в год операционных расходов (средняя между 2 000 руб./кв. м/год и 10 000 руб./кв. м/год) разделить на арендную ставку включая операционные расходы равную 83 000 руб./кв. м/год (арендная ставка без операционных расходов 77 000 руб./кв.м/год как средняя между 4 000 руб./кв. м/год и 150 000 руб./кв. м /в год увеличенная на 6 000 руб./кв. м/в год).

Таблица 27. Ставка капитализации (по районам города)

АО	Район	Среднее значение	Количество пар для расчета
ВАО	Богородское	11,4%	7
ВАО	Восточное Измайлово	10,7%	10
ВАО	Гольяново	13,6%	6
ВАО	Ивановский	Нет данных	
ВАО	Измайлово	11,5%	22
ВАО	Косино-Ухтомский	Нет данных	
ВАО	Метрогородок	12,8%	2
ВАО	Новогиреево	11,9%	4
ВАО	Новокосино	Нет данных	
ВАО	Перово	12,1%	11
ВАО	Преображенское	8,4%	4
ВАО	Северное Измайлово	11,9%	3
ВАО	Соколиная Гора	10,9%	7
ВАО	Сокольники	11,2%	6
<b>ВАО Итого</b>		<b>11,5%</b>	<b>82</b>
ЗАО	Внуково	12,6%	1
ЗАО	Дорогомилово	8,9%	8
ЗАО	Крылатское	8,5%	3
ЗАО	Кунцево	13,1%	1
ЗАО	Можайский	12,2%	8
ЗАО	Ново-Переделкино	12,0%	1
ЗАО	Очаково-Матвеевское	Нет данных	
ЗАО	Проспект Вернадского	10,5%	2
ЗАО	Раменки	8,7%	2
ЗАО	Солнцево	10,4%	3
ЗАО	Тропарево-Никулино	11,4%	3
ЗАО	Филевский парк	10,2%	3
ЗАО	Фили-Давыдково	16,4%	7
<b>ЗАО Итого</b>		<b>11,5%</b>	<b>42</b>
САО	Аэропорт	10,5%	4
САО	Беговой	12,6%	6
САО	Бескудниковский	12,7%	1
САО	Войковский	11,4%	2
САО	Восточное Дегунино	14,4%	3
САО	Головинский	13,8%	3
САО	Дмитровский	10,4%	1
САО	Западное Дегунино	12,0%	4
САО	Коптево	9,0%	9
САО	Левобережное	Нет данных	
САО	Савеловский	Нет данных	
САО	Сокол	10,9%	9
САО	Тимирязевский	10,6%	2
САО	Ховрино	11,0%	1
САО	Хорошевский	12,8%	2
<b>САО Итого</b>		<b>11,3%</b>	<b>47</b>
СВАО	Алексеевский	9,9%	1

АО	Район	Среднее значение	Количество пар для расчета
СВАО	Алтуфьевский	11,4%	2
СВАО	Бабушкинский	9,0%	14
СВАО	Бибирево	11,1%	6
СВАО	Бутырский	10,9%	3
СВАО	Лианозово	12,7%	1
СВАО	Лосиноостровский	Нет данных	
СВАО	Марфино	11,3%	3
СВАО	Марьино	11,2%	1
СВАО	Останкинский	10,5%	1
СВАО	Отрадное	9,8%	6
СВАО	Ростокино	14,8%	3
СВАО	Свиблово	Нет данных	
СВАО	Северное Медведково	Нет данных	
СВАО	Северный	Нет данных	
СВАО	Южное Медведково	12,9%	2
СВАО	Ярославский		
<b>СВАО Итого</b>		<b>10,6%</b>	<b>43</b>
СЗАО	Куркино	8,8%	1
СЗАО	Митино	9,3%	5
СЗАО	Покровское-Стрешнево	12,9%	7
СЗАО	Северное Тушино	11,0%	6
СЗАО	Строгино		
СЗАО	Хорошево-Мневники	12,7%	5
СЗАО	Щукино	10,1%	9
СЗАО	Южное Тушино	11,5%	9
<b>СЗАО Итого</b>		<b>11,2%</b>	<b>42</b>
ЦАО	Арбат	9,5%	1
ЦАО	Басманный	10,2%	9
ЦАО	Замоскворечье	8,4%	6
ЦАО	Красносельский	11,9%	7
ЦАО	Мещанский	10,3%	1
ЦАО	Пресненский	9,7%	20
ЦАО	Таганский	9,1%	8
ЦАО	Тверской	8,5%	13
ЦАО	Хамовники	10,3%	10
ЦАО	Якиманка	10,0%	1
<b>ЦАО Итого</b>		<b>9,7%</b>	<b>76</b>
ЮАО	Бирюлево Восточное	Нет данных	
ЮАО	Братеево	11,6%	2
ЮАО	Даниловский	10,2%	12
ЮАО	Донской	Нет данных	
ЮАО	Зябликово	8,2%	3
ЮАО	Москворечье-Сабурово	11,8%	4
ЮАО	Нагатино-Садовники	11,6%	1
ЮАО	Нагатинский затон	Нет данных	
ЮАО	Нагорный	11,3%	4
ЮАО	Орехово-Борисово Северное	10,8%	5
ЮАО	Орехово-Борисово Южное	13,6%	2
ЮАО	Царицыно	14,5%	4
ЮАО	Чертаново Северное	12,4%	4
ЮАО	Чертаново Центральное	12,4%	2
ЮАО	Чертаново Южное	10,4%	3
<b>ЮАО Итого</b>		<b>11,3%</b>	<b>46</b>
ЮВАО	Выхино-Жулебино	11,7%	3
ЮВАО	Кузьминки	10,5%	3
ЮВАО	Лефортово	11,5%	7
ЮВАО	Люблино	12,7%	10

АО	Район	Среднее значение	Количество пар для расчета
ЮВАО	Марьино	10,4%	11
ЮВАО	Некрасовка	11,5%	7
ЮВАО	Нижегородский	12,0%	2
ЮВАО	Печатники	Нет данных	
ЮВАО	Рязанский	Нет данных	
ЮВАО	Текстильщики	11,2%	1
ЮВАО	Южнопортовый	12,9%	3
<b>ЮВАО Итого</b>		<b>11,6%</b>	<b>47</b>
ЮЗАО	Академический	9,6%	5
ЮЗАО	Гагаринский	8,2%	3
ЮЗАО	Зюзино	12,6%	1
ЮЗАО	Коньково	10,7%	15
ЮЗАО	Котловка	12,5%	4
ЮЗАО	Ломоносовский	8,9%	1
ЮЗАО	Обручевский	14,8%	2
ЮЗАО	Северное Бутово	Нет данных	
ЮЗАО	Теплый стан	Нет данных	
ЮЗАО	Черемушки	11,7%	2
ЮЗАО	Южное Бутово	11,9%	7
ЮЗАО	Ясенево	Нет данных	
<b>ЮЗАО Итого</b>		<b>11,0%</b>	<b>40</b>
<b>Общий итог</b>		<b>11,0%</b>	<b>465</b>

## 2. Источники информации

В качестве источников информации использовались:

- Текст объявлений (данные ciap.ru);
- Данные Росреестра, включая публичную кадастровую карту, сведения из фонда данных;
- Данные градостроительного плана г. Москвы, правил землепользования и застройки г. Москвы, а также сведения, размещенные в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Москвы;
- Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве;
- Данные обзора рынка недвижимости Москвы 3 квартал 2017 года, группа компаний «КОНТИ» ([http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2017\\_3q.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf)), Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 2017 года MAXYLINE Legal Enquiry (<https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>);
- Данные открытого портала данных Правительства Москвы.

### 3. Рекомендации по использованию анализа рынка

1. Текст объявлений зачастую содержит неполные или неточные данные в части описания объекта, необходимо проверять основные параметры объекта аналога по открытым данным.
2. Анализ сопоставимости корректировок из данного исследования с похожими корректировками из других источников не проводился. Методология исследования корректна при ее комплексном применении. Использование корректировок данного исследования возможно только при использовании всей их совокупности. Отдельные корректировки не могут быть использованы в силу их взаимного влияния и дополнения.
3. Использование материалов настоящего исследования возможно, в том числе при определении рыночной стоимости объектов по состоянию на 01.01.2018 года. Ввиду того, что все исходные данные были представлены в свободном доступе до 01.01.2018, приведенные зависимости отражают ситуацию на рынке земельных участков в декабре 2017 года и не содержат информации ставшей доступной после указанной даты.
4. Приведенное исследование касается цен предложений и не учитывает каким-либо образом скидки на торг.
5. Текст настоящего исследования интеллектуальная собственность Гостевой Е.Д., Сафонова Ю.В. Использование материалов настоящего исследования, в том числе путем публикации его частями или целиком, возможно при ссылке на источник информации.