

# **Анализ рынка нежилых зданий (преимущественно административно-офисной направленности) 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 1100 объявлений о продаже офисной и смешанной (офисно-торговой, офисно-складской с преимущественно офисной частью, офисно-гостиничной недвижимости), 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 7 806 руб./кв. м до 2 355 002 руб./кв. м.

Цены предложений данного сегмента представлены преимущественно ценами с НДС, при этом встречаются предложения, где указывается цена без НДС (НДС может возникать сверху в зависимости от структуры реализации сделки), а также случаи, когда НДС не возникает (продавец на УСН, продавец – физическое лицо, сделка не облагается по иным условиям: продажа 100% доли в ООО, реализация через процедуру банкротства и т.д.).

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

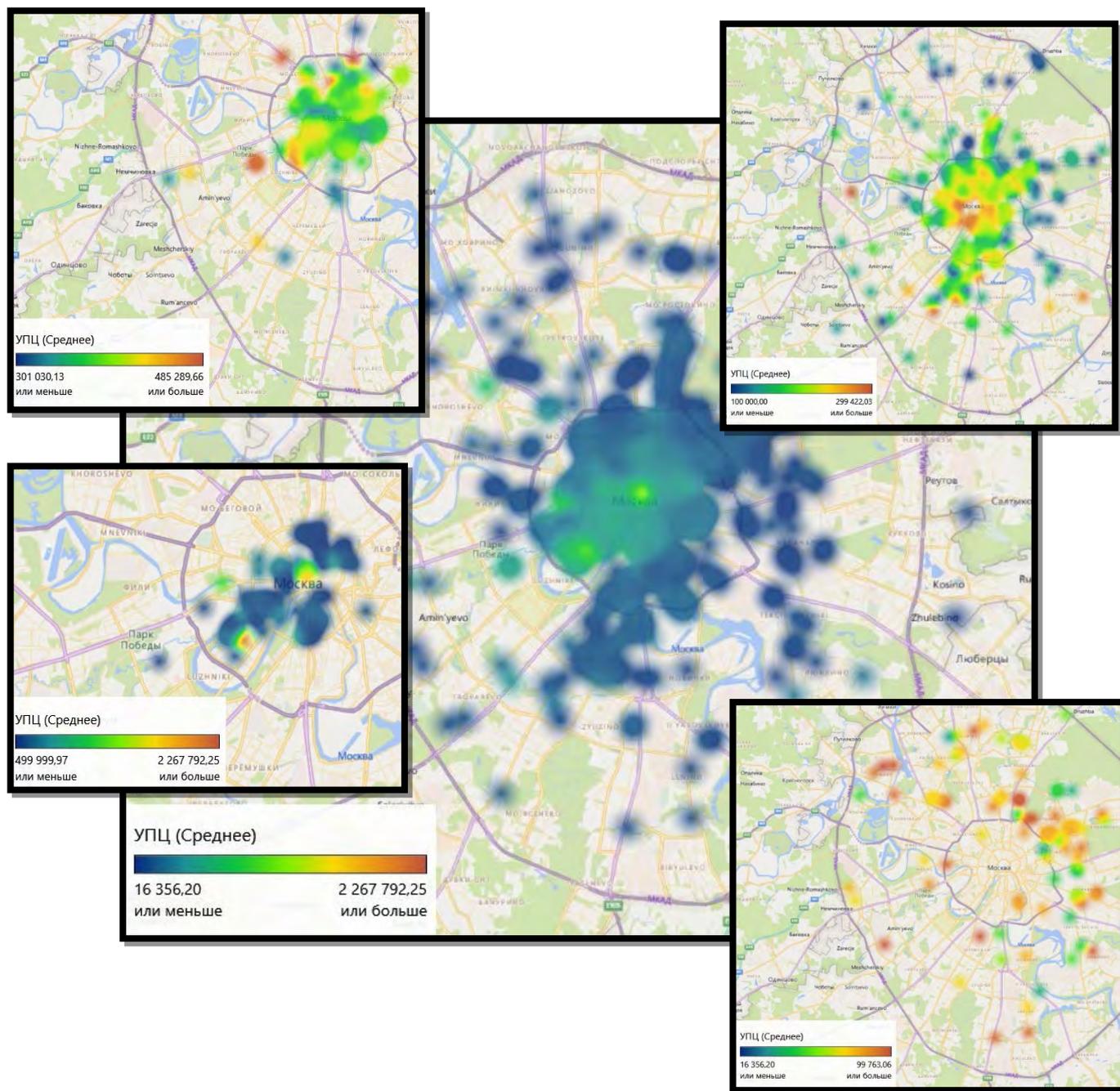
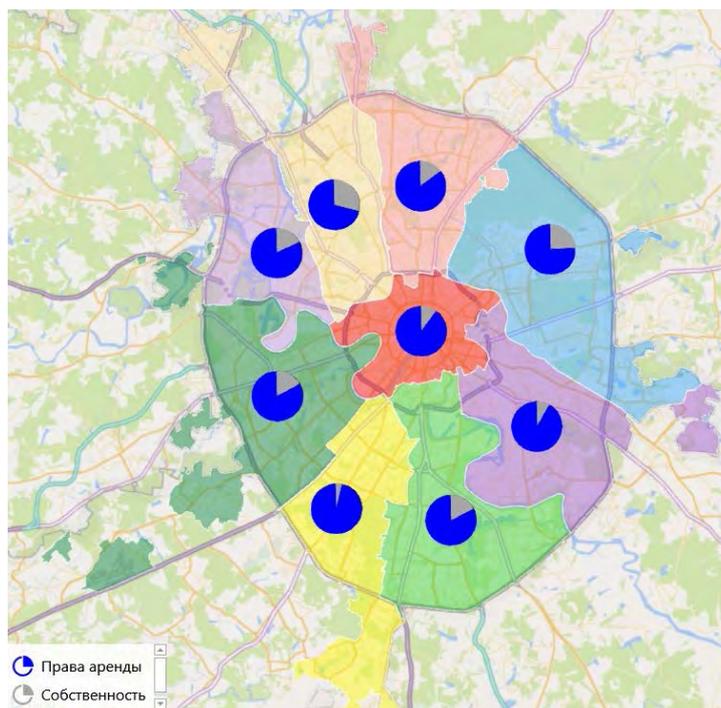
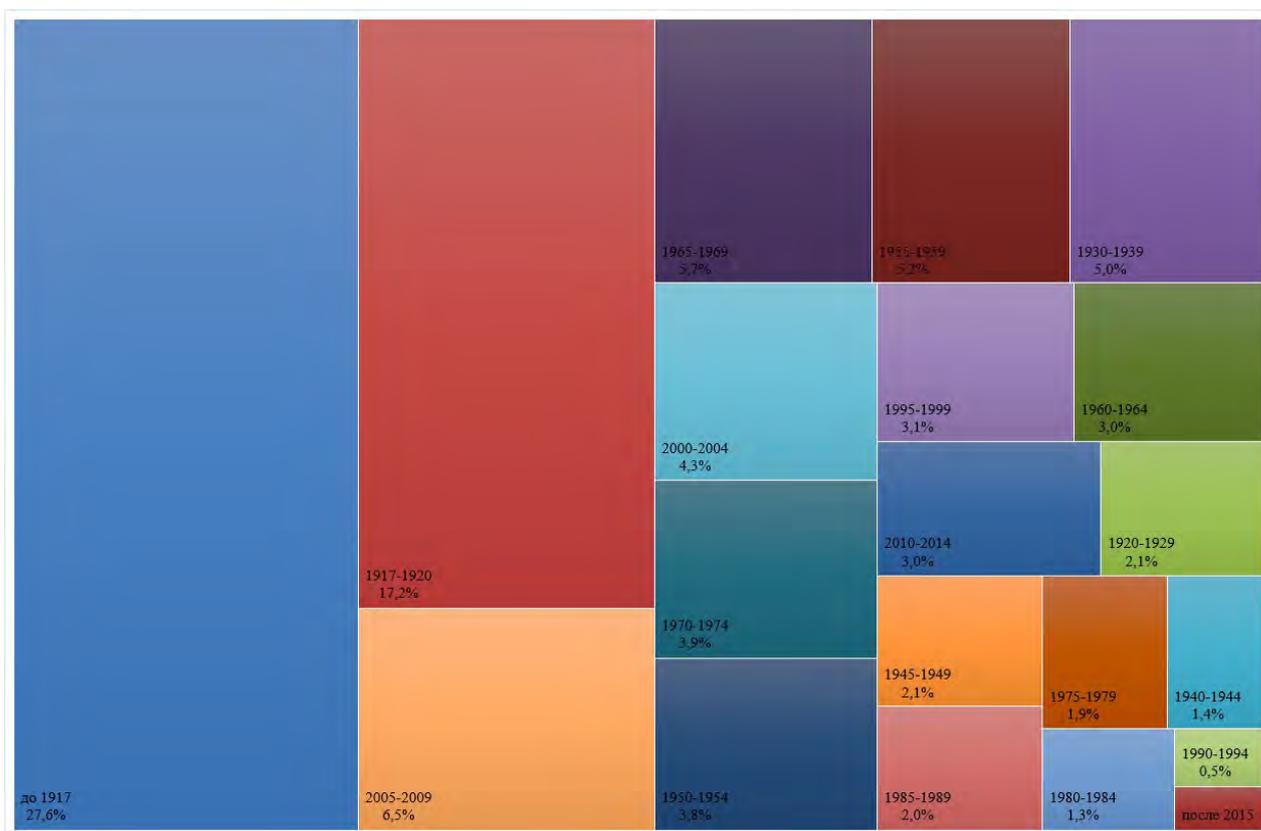


Рисунок 2. Структура цен предложений в разрезе прав собственности на земельные участки (по административным округам)



Больше всего зданий, расположенных на собственных земельных участках, предлагается к продаже в САО и ВАО, меньше всего – в ЮЗАО. В среднем 13% предлагаемых к продаже зданий расположены на земельных участках, принадлежащих на правах собственности. Большая часть земельных участков, расположенных под зданиями, предоставлена на правах аренды.

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 до 1920 года, наименьшую – после 2015 и в период с 1990 по 1994 годы.

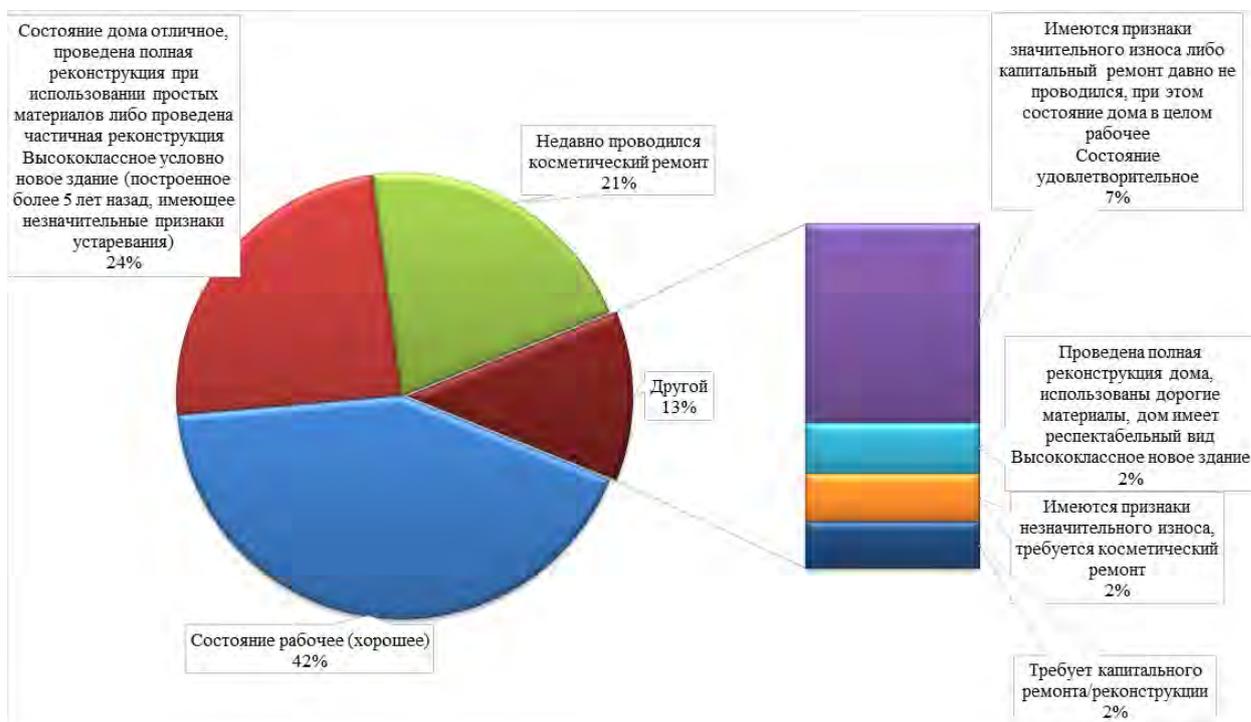
Рисунок 4. Распределение цен предложений в зависимости от наличия охранного статуса



Порядка 17% предлагаемых к реализации объектов являются объектами культурного наследия (регионального или федерального значения), выявленными объектами культурного наследия, исторически ценными

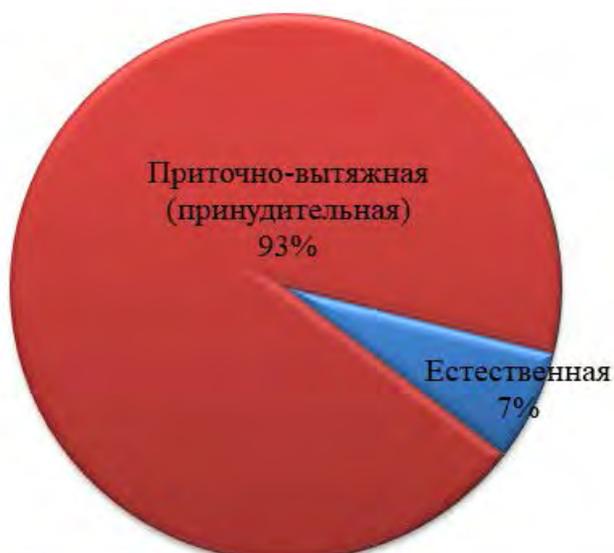
градоформирующими объектами, объектами историко-градостроительной среды или объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия.

Рисунок 5. Распределение цен предложений в зависимости от состояния здания



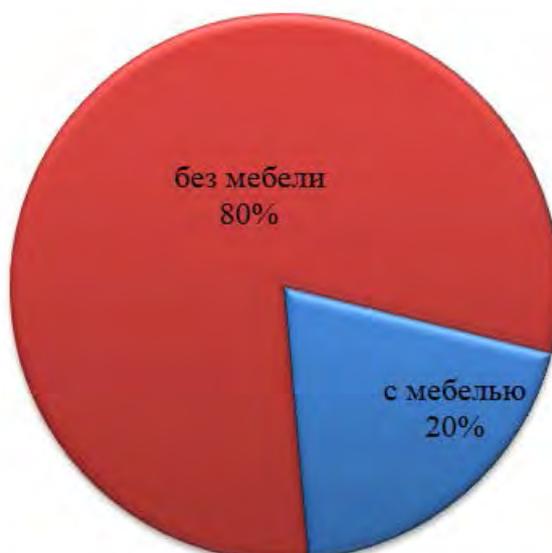
Как видно из приведенного выше рисунка, подавляющая часть предложений представлена зданиями, находящимися в рабочем состоянии, либо где был проведен ремонт, построенных более 5 лет назад, но находящихся в отличном состоянии. Здания, находящиеся в неудовлетворительном и аварийном состоянии (требующие капитального ремонта) составляют не более 10% всех предложений. Кроме того, порядка 2% зданий – это здания в уникальном состоянии (высококласные здания, здания, где проведена полная реконструкция с использованием дорогих материалов, мрамора, дизайнерских решений и т.п., то есть представительские особняки).

Рисунок 6. Распределение цен предложений в зависимости от системы вентиляции здания



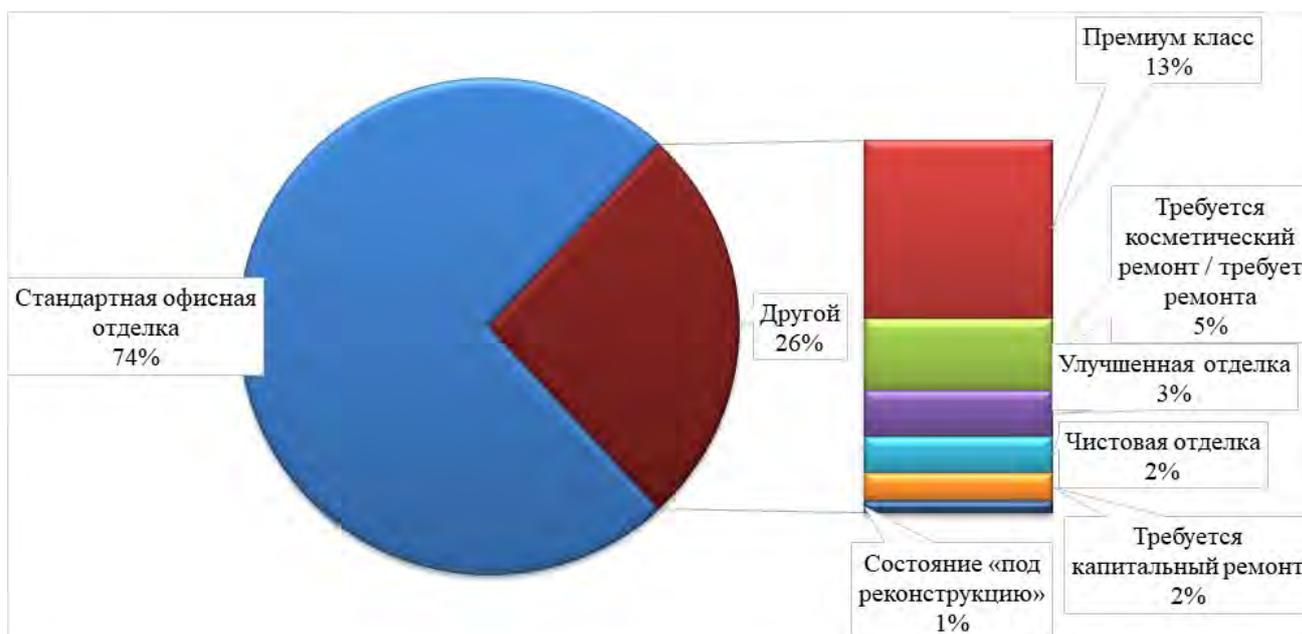
Порядка 7% всех предлагаемых к продаже зданий имеют естественную вентиляцию, в то время как 93% - приточно-вытяжную (принудительную).

Рисунок 7. Распределение цен предложений зданий продаваемых с мебелью и без нее



Порядка 20% всех зданий предлагаются к продаже с мебелью.

Рисунок 8. Распределение цен предложений зданий в зависимости от состояния внутренних помещений



Порядка 74% всех предложений имеют стандартную внутреннюю отделку.

### 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	
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
Доля полезной площади	

Наименование	Описание
	Состояние внутренних помещений (отделка)
	Система вентиляции объекта
	Состав площадей (назначение)
	Наличие мебели (продажа здания вместе с мебелью)
	Доля наземной части здания
	Наличие и тип парковки
	Наличие центральных коммуникаций
	Наличие специфических неотделимых улучшений (камин, бассейн)

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.

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: здание площадью 1500 кв. м, в 11 ценовой зоне, на расстоянии 720 м от станции метрополитена, с правами аренды на земельный участок, расположенный под ним, обеспеченность ЗУ (ЗУ/ОКС) равна 0,51, построенное в период с 1985 по 1989 год из кирпича, расположенное в многофункциональной общественной зоне, имеющее ограниченный выход на дорогу, не являющееся ОКН, стандартное здание со стандартной отделкой, с долей полезной площади равной 0,86, приточно-вытяжной вентиляцией, офисного назначения, без мебели, камина и бассейна, с централизованными коммуникациями (отоплением), с долей наземной площади равной 0,8, – 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%	-6,4%	-15,3%
	не облагается НДС (в том числе УСН)	6,8%	0,0%	-9,5%
	без НДС	18,0%	10,5%	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, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций муниципального района, а также площадь жилого помещения, приходящаяся на 1 жителя муниципального района. Ниже представлена сегментация. 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	УЩТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м	З, руб. в мес.	П, кв. м на 1 чел.
ВАО	Богородское	0,92	99	140	63 476	18,07
ВАО	Вешняки	0,87	93	116	63 445	16,19

АО	Муниципальный район	Отношение УПРЦ в районе к среднему по г. Москве	УПЦТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м	З, руб. в мес.	П, кв. м на 1 чел.
ВАО	Восточное Измайлово	0,92	99	145	69 321	11,35
ВАО	Восточный	0,88	95	125	60 954	16,69
ВАО	Гольяново	0,89	96	123	65 985	17,59
ВАО	Ивановский	0,88	95	130	60 339	16,35
ВАО	Измайлово	0,94	101	145	65 288	20,33
ВАО	Косино-Ухтомский	0,89	96	125	64 895	16,58
ВАО	Метрогородок	0,93	100	140	73 565	14,43
ВАО	Новогиреево	0,90	97	130	65 812	17,12
ВАО	Новокосино	0,87	94	125	58 937	15,63
ВАО	Перово	0,92	99	134	69 995	15,96
ВАО	Преображенское	1,05	113	164	106 537	17,19
ВАО	Северное Измайлово	0,89	95	123	62 670	18,92
ВАО	Соколиная Гора	1,02	110	167	80 232	22,37
ВАО	Сокольники	1,08	116	196	85 692	23,51
ЗАО	Внуково	0,88	95	114	72 400	16,44
ЗАО	Дорогомиллово	1,16	125	270	87 028	19,45
ЗАО	Крылатское	1,22	132	185	176 536	23,02
ЗАО	Кунцево	1,02	110	177	73 257	23,01
ЗАО	Можайский	1,09	117	177	109 174	20,14
ЗАО	Ново-Переделкино	0,92	99	114	88 981	15,61
ЗАО	Очаково-Матвеевское	0,95	103	156	64 435	21,03
ЗАО	Проспект Вернадского	1,17	127	207	118 793	25,51
ЗАО	Раменки	1,17	126	255	69 449	37,55
ЗАО	Солнцево	0,90	97	123	70 395	17,61
ЗАО	Тропарево-Никулино	1,06	115	167	94 606	25,92
ЗАО	Филевский Парк	1,02	110	184	78 630	17,01
ЗАО	Фили-Давыдково	1,06	114	177	95 053	19,69
САО	Аэропорт	1,13	122	196	112 834	21,41
САО	Беговой	1,12	121	250	84 739	16,69
САО	Бескудниковский	0,97	104	126	92 442	20,30
САО	Войковский	1,07	115	159	115 397	19,07
САО	Восточное Дегунино	0,93	100	126	82 479	16,11
САО	Головинский	0,94	101	141	72 323	18,25
САО	Дмитровский	0,91	98	126	75 984	14,80
САО	Западное Дегунино	0,86	93	126	53 120	18,25
САО	Коптево	1,00	107	159	80 913	19,13
САО	Левобережное	0,95	102	145	68 770	21,53
САО	Молжаниновский	1,07	115	152	156 344	7,08
САО	Савеловский	1,11	120	194	104 698	21,34
САО	Сокол	1,06	114	196	84 336	19,60
САО	Тимирязевский	1,05	113	163	97 448	21,74
САО	Ховрино	0,96	103	145	60 976	30,70
САО	Хорошевский	1,16	125	194	101 005	35,02
СВАО	Алексеевский	1,04	112	188	80 887	19,37
СВАО	Алтуфьевский	0,90	96	131	65 084	15,29
СВАО	Бабушкинский	0,94	101	146	66 785	19,84
СВАО	Бибирево	0,87	94	131	56 865	15,68
СВАО	Бутырский	1,00	108	163	83 556	16,83
СВАО	Лианозово	0,90	97	129	65 712	18,22
СВАО	Лосиноостровский	0,88	95	128	57 582	19,76
СВАО	Марфино	0,95	102	137	68 247	25,44
СВАО	Марьино	1,09	117	194	103 720	16,45
СВАО	Останкинский	0,97	104	185	57 764	18,57
СВАО	Отрадное	0,94	101	142	69 602	18,45
СВАО	Ростокино	1,05	113	185	85 821	18,83
СВАО	Свиблово	0,99	107	166	75 922	17,92
СВАО	Северное Медведково	0,88	95	137	56 691	15,77
СВАО	Северный	0,98	106	126	91 959	24,98
СВАО	Южное Медведково	0,91	98	146	60 417	17,32
СВАО	Ярославский	0,90	97	128	70 762	14,35

АО	Муниципальный район	Отношение УИРЦ в районе к среднему по г. Москве	УИСТО, тыс. руб./кв. м	Ц, тыс. руб./кв. м	З, руб. в мес.	П, кв. м на 1 чел.
СЗАО	Куркино	0,98	106	152	57 958	37,76
СЗАО	Митино	0,92	99	137	64 224	19,16
СЗАО	Покровское-Стрешнево	0,97	105	162	71 910	18,26
СЗАО	Северное Тушино	0,92	99	144	67 247	12,89
СЗАО	Строгино	0,96	103	158	69 838	16,03
СЗАО	Хорошево-Мневники	1,04	112	181	86 439	18,46
СЗАО	Щукино	1,01	109	162	83 413	21,07
СЗАО	Южное Тушино	0,94	102	144	73 835	16,44
ЦАО	Арбат	1,45	156	439	133 191	22,83
ЦАО	Басманный	1,11	120	202	89 063	27,28
ЦАО	Замоскворечье	1,18	128	255	105 826	19,09
ЦАО	Красносельский	1,29	139	310	133 120	15,81
ЦАО	Мещанский	1,26	136	284	104 199	29,67
ЦАО	Пресненский	1,25	135	273	134 128	16,42
ЦАО	Таганский	1,21	130	261	106 915	21,66
ЦАО	Тверской	1,36	147	386	104 109	28,80
ЦАО	Хамовники	1,33	143	360	103 553	27,24
ЦАО	Якиманка	1,52	164	421	165 958	28,93
ЮАО	Бирюлево Восточное	0,86	93	109	60 472	21,10
ЮАО	Бирюлево Западное	0,88	95	109	80 975	13,38
ЮАО	Братеево	0,86	92	125	56 381	14,43
ЮАО	Даниловский	1,09	117	160	99 175	32,11
ЮАО	Донской	1,17	127	241	104 715	21,41
ЮАО	Зябликово	0,90	97	125	72 572	14,34
ЮАО	Москворечье-Сабурово	0,92	99	135	70 149	17,11
ЮАО	Нагатино-Садовники	0,98	106	160	78 706	15,78
ЮАО	Нагатинский Затон	0,90	96	160	49 673	15,44
ЮАО	Нагорный	1,02	109	161	84 267	21,78
ЮАО	Орехово-Борисово Северное	0,89	96	132	63 883	14,55
ЮАО	Орехово-Борисово Южное	0,88	94	132	59 554	13,44
ЮАО	Царицыно	0,92	99	135	73 829	14,52
ЮАО	Чертаново Северное	0,98	105	146	83 403	18,22
ЮАО	Чертаново Центральное	0,90	97	146	60 491	14,17
ЮАО	Чертаново Южное	0,92	99	134	70 184	17,66
ЮВАО	Выхино-Жулебино	0,90	97	116	78 943	16,00
ЮВАО	Капотня	0,94	101	131	87 482	12,35
ЮВАО	Кузьминки	0,91	98	140	65 116	15,77
ЮВАО	Лефортово	0,96	103	149	79 221	14,59
ЮВАО	Люблино	0,88	94	129	58 600	15,93
ЮВАО	Марьино	0,88	95	131	55 452	18,40
ЮВАО	Некрасовка	0,94	101	125	67 623	29,33
ЮВАО	Нижегородский	0,92	99	178	50 059	13,84
ЮВАО	Печатники	0,92	99	128	75 896	15,99
ЮВАО	Рязанский	0,86	93	129	49 138	20,21
ЮВАО	Текстильщики	0,95	102	140	78 964	15,22
ЮВАО	Южнопортовый	0,99	107	162	79 492	17,94
ЮЗАО	Академический	1,23	132	194	172 065	22,93
ЮЗАО	Гагаринский	1,18	127	255	90 864	27,03
ЮЗАО	Зюзино	0,96	104	161	68 328	18,15
ЮЗАО	Коньково	0,95	102	163	66 752	14,89
ЮЗАО	Котловка	1,02	110	160	95 706	15,44
ЮЗАО	Ломоносовский	1,12	120	255	70 995	24,04
ЮЗАО	Обручевский	1,05	113	163	95 580	23,53
ЮЗАО	Северное Бутово	0,89	96	120	65 924	18,28
ЮЗАО	Теплый Стан	0,93	100	130	73 448	19,79
ЮЗАО	Черемушки	1,16	125	201	141 787	15,34
ЮЗАО	Южное Бутово	0,89	96	117	66 003	20,67
ЮЗАО	Ясенево	0,92	99	137	67 892	17,00
Москва	Москва (в целом)	1,00	108			

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:

$$\text{УПЦТО}^1 = e^{(8,008448 + 0,0035238 \times \text{П} + 0,1939178 \times \text{Ln}(3) + 0,2595047 \times \text{LN}(\text{Ц}))}, \text{ где}$$

*П* – площадь жилого помещения, приходящаяся на 1 жителя района (рассчитана на основе данных Росстата на 2017 год, путем деления общей площади жилых помещений на все население района), кв. м на 1 чел.

*З* – среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных, средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района) согласно данным Росстата на 2017 год, руб. в мес.

*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.

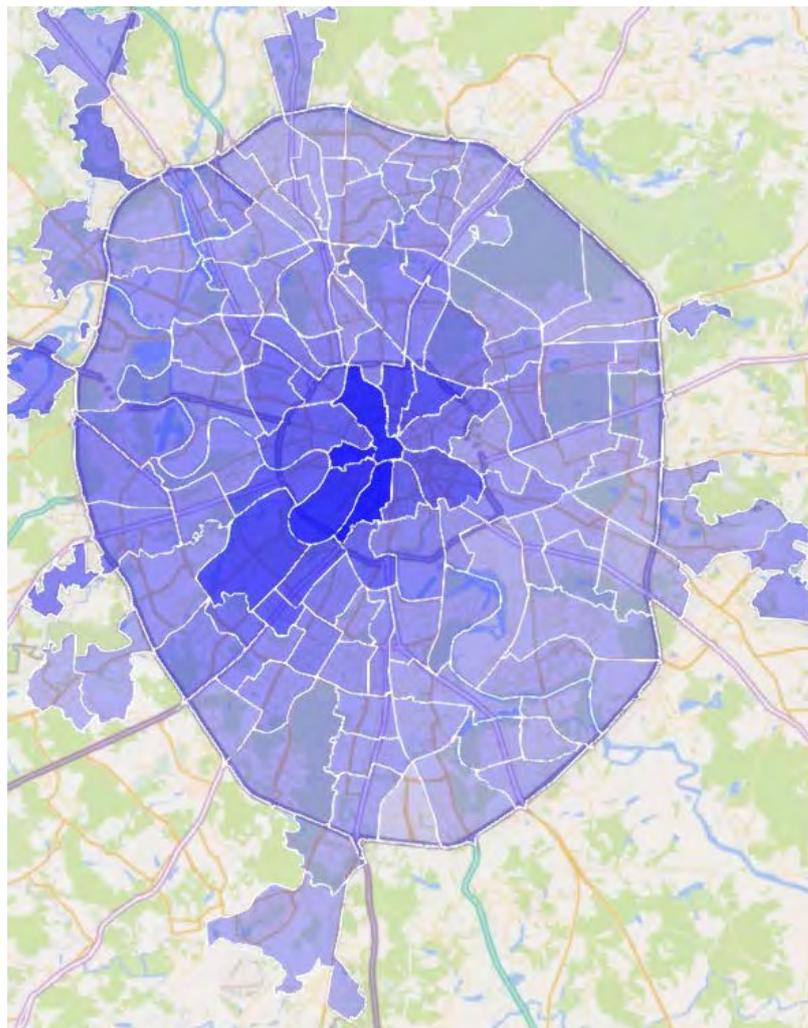
Примечание: в случае отсутствия сведений о соотношении/УПЦТО в районе, возможно рассчитать указанные показатели с использованием приведенной выше формулы.

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

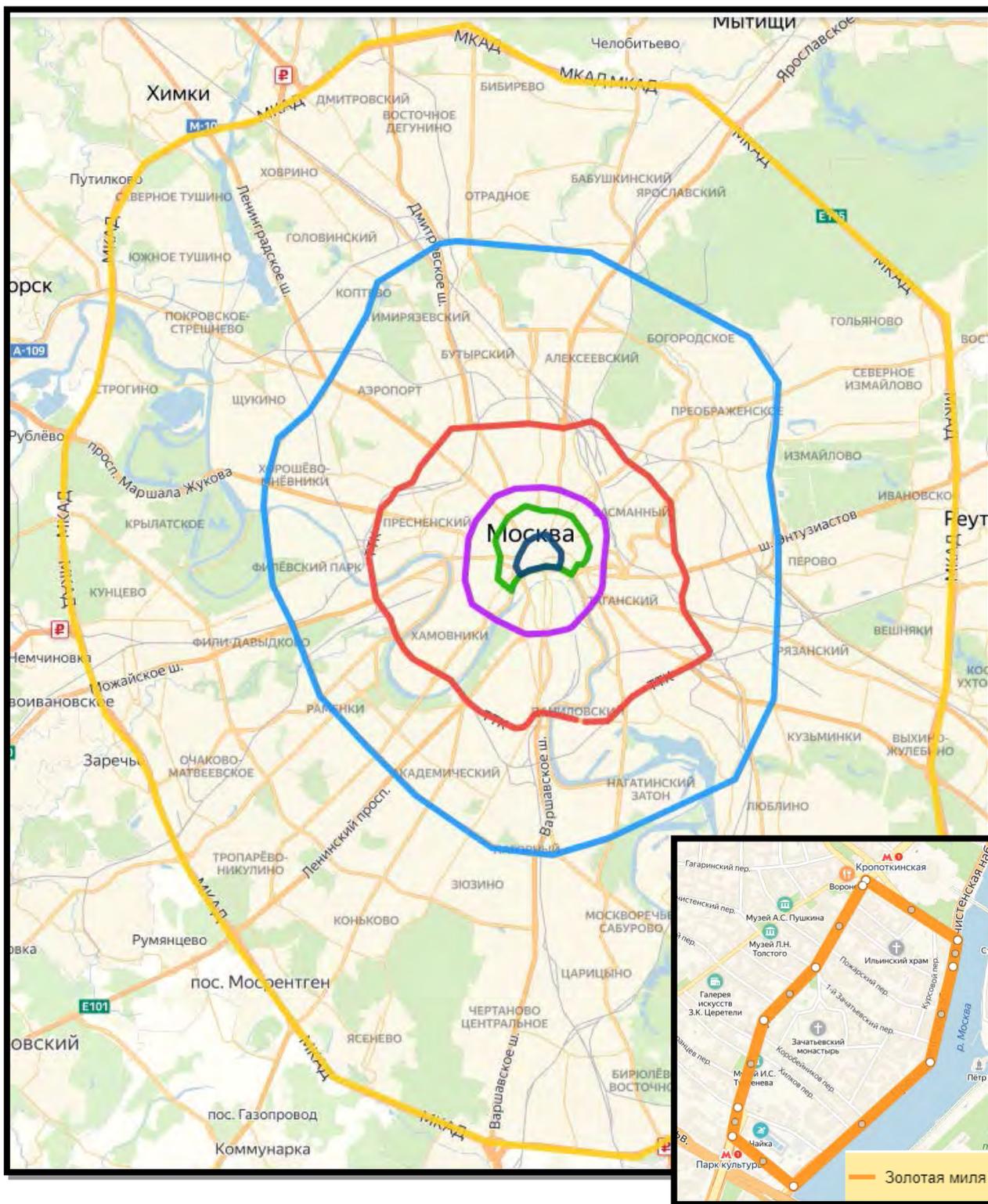
*Рисунок 9. Ценовое зонирование г. Москвы (территориальные зоны на примере типового объекта), руб./кв. м*



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.

Рисунок 10. Сегментация относительно кольцевых дорог



Ниже представлен расчет поправки в зависимости от зоны расположения.

Таблица 3. Корректировка на различие в местоположении (зона)

Зона		Объект исследования							
		«Золотая миля»	Китай-город	Китай-город -БК	БК-СК	СК-ТТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	за МКАД
Аналог	«Золотая миля»	0,0%	-3,5%	-10,2%	-17,5%	-26,8%	-42,5%	-45,8%	-51,9%
	Китай-город	3,7%	0,0%	-7,0%	-14,5%	-24,1%	-40,3%	-43,8%	-50,2%
	Китай-город -БК	11,4%	7,5%	0,0%	-8,1%	-18,5%	-35,9%	-39,6%	-46,5%
	БК-СК	21,2%	16,9%	8,8%	0,0%	-11,3%	-30,3%	-34,3%	-41,8%
	СК-ТТК	36,7%	31,8%	22,7%	12,8%	0,0%	-21,4%	-25,9%	-34,3%
	ТТК-ЧТК	73,8%	67,6%	56,0%	43,4%	27,2%	0,0%	-5,8%	-16,5%
	ЧТК-МКАД	84,5%	78,0%	65,6%	52,3%	35,0%	6,2%	0,0%	-11,3%
	за МКАД	108,1%	100,7%	86,8%	71,7%	52,3%	19,7%	12,8%	0,0%

## 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	Специализированные торгово-бытовые зоны, специализированные административно-деловые зоны и т.п. Многофункциональные общественные зоны и т.п.
2	Зоны жилых районов
3	Зоны жилых микрорайонов
4	Зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки и т.п.
5	Многофункциональные парковые зоны, зоны особо охраняемых природных территорий и т.п.
6	Специализированные культурно-просветительные общественные зоны, специализированные спортивно-рекреационные зоны, специализированные лечебно-оздоровительные общественные зоны и т.п.
7	Промышленные зоны, коммунальные 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	4	5	6	7	
Аналог	1	0,0%	-0,9%	-2,2%	-3,0%	-3,9%	-4,7%	-6,8%
	2	0,9%	0,0%	-1,3%	-2,2%	-3,0%	-3,9%	-6,0%
	3	2,2%	1,3%	0,0%	-0,9%	-1,7%	-2,6%	-4,7%
	4	3,1%	2,2%	0,9%	0,0%	-0,9%	-1,7%	-3,9%
	5	4,0%	3,1%	1,8%	0,9%	0,0%	-0,9%	-3,0%
	6	5,0%	4,0%	2,7%	1,8%	0,9%	0,0%	-2,2%
	7	7,3%	6,4%	5,0%	4,0%	3,1%	2,2%	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 в случае, если улица относится к магистральной улице общегородского значения I класса, дополнительной корректировки не требуют (например, улица Тверская).
2	Жилые зоны; многофункциональная общественная зона/специализированные административно-деловые зоны и т.п.
3	Набережная

Тип	Описание
4	Учебно-образовательные зоны и т.п.
5	Многофункциональная общественная зона/специализированные административно-деловые зоны совместно с промышленными зонами, коммунальными зонами, больницами, парками и т.п.
6	Зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки, крупные автостоянки, специализированные культурно-просветительные общественные зоны и т.п.
7	Жилые зоны совместно с промышленными зонами, коммунальными зонами, больницами, парками; скверы, бульвары и т.п.
8	Парки, зоны особо охраняемых природных территорий, спортивные и лечебно-оздоровительные объекты, зоопарки, больницы и т.п.
9	Промышленные зоны, кладбища, коммунальные зоны, ж/д ветки (в том числе в зоне жилой застройки) и т.п.

Таблица 7. Корректировка на различие в окружении объекта

Тип	Объект исследования									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Аналог	1	0,0%	-2,3%	-3,4%	-4,6%	-5,7%	-6,8%	-7,4%	-7,9%	-8,7%
	2	2,4%	0,0%	-1,2%	-2,3%	-3,4%	-4,6%	-5,2%	-5,7%	-6,6%
	3	3,6%	1,2%	0,0%	-1,2%	-2,3%	-3,4%	-4,1%	-4,6%	-5,5%
	4	4,8%	2,4%	1,2%	0,0%	-1,2%	-2,3%	-3,0%	-3,4%	-4,3%
	5	6,0%	3,6%	2,4%	1,2%	0,0%	-1,2%	-1,9%	-2,3%	-3,2%
	6	7,3%	4,8%	3,6%	2,4%	1,2%	0,0%	-0,7%	-1,2%	-2,1%
	7	8,0%	5,5%	4,3%	3,1%	1,9%	0,7%	0,0%	-0,5%	-1,4%
	8	8,5%	6,0%	4,8%	3,6%	2,4%	1,2%	0,5%	0,0%	-0,9%
	9	9,5%	7,0%	5,8%	4,5%	3,3%	2,1%	1,4%	0,9%	0,0%

### 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 и 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)
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 (нет прямого выхода)
6	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	6
Аналог	1	0,0%	1,5%	2,9%	4,5%	10,7%	14,0%
	2	-1,4%	0,0%	1,5%	2,9%	9,1%	12,3%
	3	-2,9%	-1,4%	0,0%	1,5%	7,5%	10,7%
	4	-4,3%	-2,9%	-1,4%	0,0%	6,0%	9,1%
	5	-9,7%	-8,3%	-7,0%	-5,6%	0,0%	2,9%
	6	-12,2%	-11,0%	-9,7%	-8,3%	-2,9%	0,0%

### Расстояние до ближайшей станции метрополитена

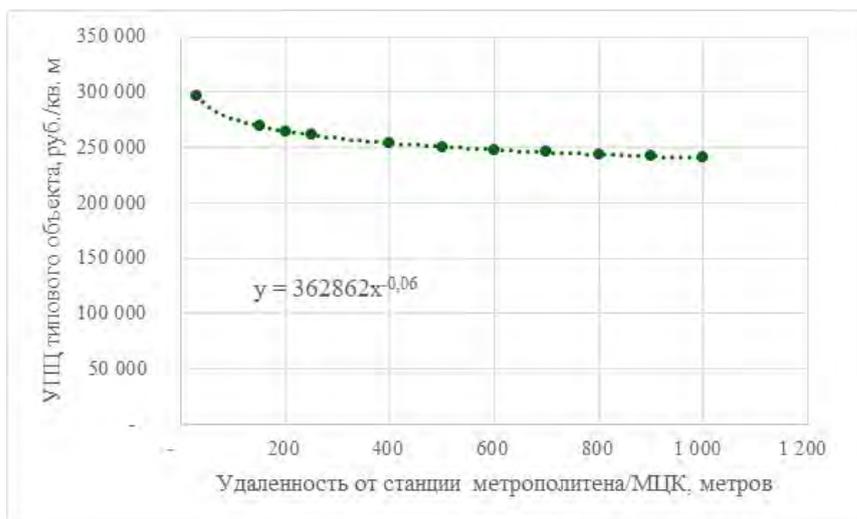
Зависимость цены предложения от расстояния до ближайшей станции метрополитена определялась на основании данных об удаленности в метрах от метрополитена. Расстояние, выраженное в минутах пешком/транспортом, из текста объявления, имело низкую корреляцию, предположительно ввиду того, что люди субъективно 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 7700 м не изучено (максимально удаленный объект в выборке, расположен на удалении 7700 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:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{удаленность объекта исследования в метрах}}{\text{удаленность аналога в метрах}} \right)^{-0,0595433} - 1$$

Рисунок 11. Зависимость УПЦТО от удаленности от станции метрополитена



## ОКН

Все объекты недвижимости по признаку отнесения к ОКН делятся на 6 групп:

- не является ОКН;
- объект, обладающий признаками объекта культурного наследия;
- объект историко-градостроительной среды;
- исторически ценный градоформирующий объект;
- категория ОКН не установлена (выявленные объекты 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 Постановления Правительства Москвы, а также в ИАИС ОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Москвы).

Ниже представлено значение корректировки.

Таблица 10. Корректировка на ОКН

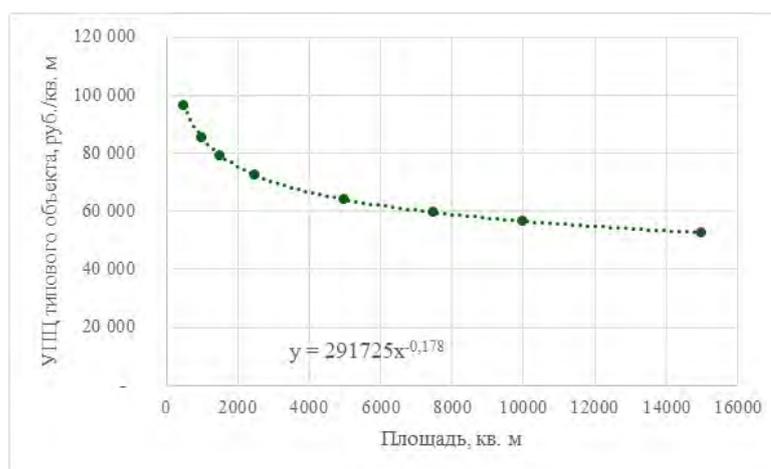
ОКН		Объект исследования				
		Не является ОКН Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия	Объект историко- градостроите льной среды	Историче ски ценный градостро формирующ ий объект	Выявленный ОКН – категория ОКН не установлена, ОКН регионального значения	ОКН федерально го значения
Аналог	Не является ОКН Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия	0,0%	6,2%	12,6%	13,1%	15,9%
	Объект историко- градостроительной среды	-5,8%	0,0%	6,1%	6,5%	9,2%
	Исторически ценный градостроительный объект	-11,2%	-5,7%	0,0%	0,4%	2,9%
	Выявленный ОКН – категория ОКН не установлена, ОКН регионального значения	-11,6%	-6,1%	-0,4%	0,0%	2,5%
	ОКН федерального значения	-13,7%	-8,4%	-2,8%	-2,4%	0,0%

### Площадь здания

Корректировка цены предложения на различие в площади имеет следующий вид:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{Площадь объекта исследования}}{\text{Площадь аналога}} \right)^{-0,1780815} - 1$$

Рисунок 12. 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 1919	1920- 1929	1930- 1949	1950- 1954	1955- 1959	1960- 1964	1965- 1969	1970- 1979	1980- 1984	1985- 1989	1990- 1994	1995- 1999	2000- 2004	2005- 2009	2010- 2015	После 2015
Аналог	До 1919	0,0%	-2,6%	-10,9%	-12,3%	-10,9%	-9,0%	-10,0%	-12,3%	-10,9%	-9,5%	-12,3%	-10,0%	-5,1%	-4,1%	-2,6%	-1,6%
	1920-1929	2,7%	0,0%	-8,5%	-10,0%	-8,5%	-6,6%	-7,6%	-10,0%	-8,5%	-7,1%	-10,0%	-7,6%	-2,6%	-1,6%	0,0%	1,1%
	1930-1949	12,2%	9,3%	0,0%	-1,6%	0,0%	2,1%	1,1%	-1,6%	0,0%	1,6%	-1,6%	1,1%	6,5%	7,6%	9,3%	10,5%
	1950-1954	14,0%	11,1%	1,6%	0,0%	1,6%	3,7%	2,7%	0,0%	1,6%	3,2%	0,0%	2,7%	8,2%	9,3%	11,1%	12,2%
	1955-1959	12,2%	9,3%	0,0%	-1,6%	0,0%	2,1%	1,1%	-1,6%	0,0%	1,6%	-1,6%	1,1%	6,5%	7,6%	9,3%	10,5%
	1960-1964	9,9%	7,1%	-2,1%	-3,6%	-2,1%	0,0%	-1,0%	-3,6%	-2,1%	-0,5%	-3,6%	-1,0%	4,3%	5,4%	7,1%	8,2%
	1965-1969	11,1%	8,2%	-1,0%	-2,6%	-1,0%	1,1%	0,0%	-2,6%	-1,0%	0,5%	-2,6%	0,0%	5,4%	6,5%	8,2%	9,3%
	1970-1979	14,0%	11,1%	1,6%	0,0%	1,6%	3,7%	2,7%	0,0%	1,6%	3,2%	0,0%	2,7%	8,2%	9,3%	11,1%	12,2%
	1980-1984	12,2%	9,3%	0,0%	-1,6%	0,0%	2,1%	1,1%	-1,6%	0,0%	1,6%	-1,6%	1,1%	6,5%	7,6%	9,3%	10,5%
	1985-1989	10,5%	7,6%	-1,6%	-3,1%	-1,6%	0,5%	-0,5%	-3,1%	-1,6%	0,0%	-3,1%	-0,5%	4,8%	5,9%	7,6%	8,8%
	1990-1994	14,0%	11,1%	1,6%	0,0%	1,6%	3,7%	2,7%	0,0%	1,6%	3,2%	0,0%	2,7%	8,2%	9,3%	11,1%	12,2%
	1995-1999	11,1%	8,2%	-1,0%	-2,6%	-1,0%	1,1%	0,0%	-2,6%	-1,0%	0,5%	-2,6%	0,0%	5,4%	6,5%	8,2%	9,3%
	2000-2004	5,4%	2,7%	-6,1%	-7,6%	-6,1%	-4,1%	-5,1%	-7,6%	-6,1%	-4,6%	-7,6%	-5,1%	0,0%	1,1%	2,7%	3,7%
	2005-2009	4,3%	1,6%	-7,1%	-8,5%	-7,1%	-5,1%	-6,1%	-8,5%	-7,1%	-5,6%	-8,5%	-6,1%	-1,0%	0,0%	1,6%	2,7%
2010-2015	2,7%	0,0%	-8,5%	-10,0%	-8,5%	-6,6%	-7,6%	-10,0%	-8,5%	-7,1%	-10,0%	-7,6%	-2,6%	-1,6%	0,0%	1,1%	
После 2015	1,6%	-1,0%	-9,5%	-10,9%	-9,5%	-7,6%	-8,5%	-10,9%	-9,5%	-8,1%	-10,9%	-8,5%	-3,6%	-2,6%	-1,0%	0,0%	

## 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	Представительские особняки (Deluxe), высокотехнологичные современные офисные здания и т.п.
2	Представительские особняки (Deluxe), высокотехнологичные современные офисные здания и т.п. имеющие незначительные признаки износа/устаревания
3	Здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий.
	Современные здания, соответствующие классу А
4	Здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Имеют незначительные признаки устаревания/износа.
	Современные здания, построенные более 5 лет назад (на момент строительства соответствовали классу А)
5	Здания как новые, так и отремонтированные, с использованием улучшенных, качественных материалов. Соответствуют мировым стандартам качества здания.
	Современные здания, соответствующие классу В+
6	Здания как новые, так и отремонтированные, с использованием улучшенных, качественных материалов. Соответствуют мировым стандартам качества здания. Имеют незначительные признаки устаревания/износа.
	Современные здания, построенные более 5 лет назад (на момент строительства соответствовали классу В+)
7	Здания как новые, так и отремонтированные, с использованием недорогих, но качественных материалов. В целом соответствуют мировым стандартам качества зданий (возможны несоответствия по ряду требований)
	Преимущественно здания дореволюционной постройки и начала советского периода. Ремонт выполнен с использованием простых материалов, здание отремонтировано, имеет презентабельный вид.
8	Преимущественно здания дореволюционной постройки и начала советского периода. Ремонт выполнен с использованием простых материалов, фасад здания часто не отремонтирован и выглядит непрезентабельно (требуется проведение ремонта).
	Преимущественно здания советского времени постройки, а также начала 90-х (например, различные НИИ, институты, заводоуправления и т.п.) в текущее время используемые как офисные. Как правило они имеют коридорную систему, трудности с кондиционированием, ремонт выполнен с использованием дешевых материалов, здание отремонтировано, имеет презентабельный вид.
9	Преимущественно здания советского времени постройки, а также начала 90-х (например, различные НИИ, институты, заводоуправления и т.п.) в текущее время используемые как офисные. Как правило они имеют коридорную систему, трудности с кондиционированием, ремонт выполнен с использованием дешевых материалов, здание неотреставрировано имеет непрезентабельный вид.
10	Здания, как правило, характеризуются устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, давнего ремонта. Ранее могли использоваться как

Тип	Описание
	производственные или складские площади. Не нуждаются в капитальном ремонте.
11	Здания, как правило, характеризуются устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения, давнего ремонта. Ранее могли использоваться как производственные или складские площади. Нуждаются в капитальном ремонте (эксплуатируются).
12	Здания, требующие проведения капитального ремонта (не эксплуатирующиеся)
	Здания, требующие реконструкции

Таблица 13. Корректировка на тип здания

Тип здания		Объект исследования											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Объект-аналог	1	0,0%	-21,6%	-59,1%	-62,3%	-65,3%	-68,5%	-70,9%	-71,9%	-73,2%	-74,1%	-76,9%	-79,7%
	2	27,6%	0,0%	-47,8%	-51,9%	-55,7%	-59,8%	-62,9%	-64,1%	-65,8%	-66,9%	-70,5%	-74,1%
	3	144,6%	91,7%	0,0%	-7,8%	-15,0%	-22,9%	-28,9%	-31,2%	-34,5%	-36,6%	-43,4%	-50,3%
	4	165,3%	107,9%	8,5%	0,0%	-7,8%	-16,4%	-22,9%	-25,4%	-28,9%	-31,2%	-38,6%	-46,1%
	5	187,8%	125,5%	17,7%	8,5%	0,0%	-9,3%	-16,4%	-19,1%	-22,9%	-25,4%	-33,4%	-41,5%
	6	217,3%	148,6%	29,7%	19,6%	10,2%	0,0%	-7,8%	-10,8%	-15,0%	-17,7%	-26,6%	-35,5%
	7	244,2%	169,7%	40,7%	29,7%	19,6%	8,5%	0,0%	-3,2%	-7,8%	-10,8%	-20,4%	-30,1%
	8	255,6%	178,6%	45,4%	34,0%	23,5%	12,1%	3,3%	0,0%	-4,8%	-7,8%	-17,7%	-27,8%
	9	273,3%	192,5%	52,6%	40,7%	29,7%	17,7%	8,5%	5,0%	0,0%	-3,2%	-13,6%	-24,2%
	10	285,7%	202,2%	57,7%	45,4%	34,0%	21,6%	12,1%	8,5%	3,3%	0,0%	-10,8%	-21,6%
	11	332,2%	238,6%	76,7%	62,9%	50,2%	36,2%	25,6%	21,6%	15,8%	12,1%	0,0%	-12,2%
	12	392,2%	285,7%	101,2%	85,5%	71,0%	55,1%	43,0%	38,4%	31,8%	27,6%	13,9%	0,0%

## 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		
		Кирпич, монолит, железобетон, крупноблочные, шлакобетонные, каркасно-панельные, смешанные, из прочих материалов, крупнопанельные и т.д.	Сборно-щитовые	Дерево
Аналог	Кирпич, монолит, железобетон, крупноблочные, шлакобетонные, каркасно-панельные, смешанные, из прочих материалов, крупнопанельные и т.д.	0,0%	-8,9%	-31,1%
	Сборно-щитовые	9,8%	0,0%	-24,4%
	Дерево	45,2%	32,3%	0,0%

### Доля наземных этажей

$$\text{Доля наземных этажей} = \frac{\text{количество наземных этажей}}{\text{количество наземных этажей} + \text{количество подземных этажей}}$$

или

$$\text{Доля наземных этажей} = \frac{\text{площадь наземных этажей}}{\text{площадь наземных этажей} + \text{площадь подземных этажей}}$$

При наличии информации предпочтительнее вариант расчета доли наземных этажей на основе данных о площади.

Корректировка цены предложения на различие в доле наземных этажей имеет следующий вид:

$$\text{Корректировка} = \frac{e^{0,2375834 \times \text{Доля наземных этажей объекта исследования}}}{e^{0,2375834 \times \text{Доля наземных этажей аналога}}} - 1$$

## 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	0,0%	-6,0%
	Право аренды	6,4%	0,0%

### 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:

$$\text{Обеспеченность ЗУ} = \frac{\text{Площадь ЗУ}}{\text{Площадь ОКС}}$$

$$\text{Корректировка} = \frac{e^{0,0357206 \times \text{Обеспеченность ЗУ объекта исследования}}}{e^{0,0357206 \times \text{Обеспеченность ЗУ аналога}}} - 1$$

#### Доля полезной площади

Доля полезной площади существенно влияет на эффективность использования здания и оказывает влияние на цены предложений.

Необходимо отметить что при отсутствии информации о доле полезной площади в тексте объявления или в иных открытых источниках, принималось для анализа среднее по выборке (для объектов по которым данный параметр известен) значение доли полезной площади в размере 0,86. Таким образом, в среднем отношение полезной площади к общей по типовым зданиям составляет 0,86.

Формула для расчета доли полезной площади и корректировка цены предложения на различие в доле полезной площади имеют следующий вид:

Доля полезной площади

$$= \frac{\text{Площадь арендопригодных (полезных) помещений}}{\text{Общая площадь ОКС}}$$

$$\text{Корректировка} = \frac{e^{0,3218933 \times \text{Доля полезной площади объекта исследования}}}{e^{0,3218933 \times \text{Доля полезной площади аналога}}} - 1$$

#### 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.

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

Таблица 16. Состояние помещений

Тип	Описание	Соотношение
1	Дизайнерский ремонт (соответствует международным стандартам) или уникальные архитектурные решения, современные инженерные системы, высокая инсоляция, система «умный офис»	5,500
2	Премиум класс	4,760
3	Отличное техническое состояние (свежий ремонт высококлассный ремонт)	2,746
4	Улучшенная отделка (высококлассный ремонт)	2,671

Тип	Описание	Соотношение
5	Стандартная офисная отделка (ремонт среднего класса)	2,595
6	Простая офисная отделка (бюджетный ремонт)	2,521
7	Удовлетворительное состояние Требуется косметический ремонт / требует ремонта Имеются дефекты отделки, не оказывающие сильное влияние	2,379
8	Под чистовую отделку, shell&core	2,449
9	Требуется капитальный ремонт	1,414
10	Состояние «под реконструкцию» (отсутствует отделка внутренних помещений, возможно частичное внутреннее разрушение, нерабочее состояние)	1,000

Таблица 17. Корректировка на состояние помещения

Тип	Объект исследования										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Аналог	1	0,0%	-13,5%	-50,0%	-51,4%	-52,8%	-54,2%	-56,7%	-55,5%	-74,3%	-81,8%
	2	15,5%	0,0%	-42,2%	-43,9%	-45,5%	-47,0%	-50,0%	-48,6%	-70,3%	-79,0%
	3	100,1%	73,2%	0,0%	-2,8%	-5,6%	-8,3%	-13,5%	-10,9%	-48,6%	-63,6%
	4	105,9%	78,2%	2,9%	0,0%	-2,8%	-5,6%	-10,9%	-8,3%	-47,0%	-62,6%
	5	112,0%	83,5%	5,9%	2,9%	0,0%	-2,8%	-8,3%	-5,6%	-45,5%	-61,5%
	6	118,2%	88,8%	9,1%	5,9%	2,9%	0,0%	-5,6%	-2,8%	-43,9%	-60,3%
	7	131,2%	100,1%	15,5%	12,3%	9,1%	5,9%	0,0%	2,9%	-40,6%	-58,0%
	8	124,6%	94,4%	12,3%	9,1%	5,9%	2,9%	-2,8%	0,0%	-42,2%	-59,2%
	9	288,9%	236,5%	94,4%	88,8%	83,5%	78,2%	68,2%	73,2%	0,0%	-29,3%
	10	450,0%	376,0%	174,9%	167,1%	159,5%	152,1%	137,9%	144,9%	41,4%	0,0%

### Вентиляция

Наличие в здании принудительной системы вентиляции (приточно-вытяжной) положительно влияет на качество использования объекта. Соответствующая зависимость была выявлена в рамках анализа. Корректировка, учитывающая данный факт приведена ниже:

Таблица 18. Корректировка на наличие вентиляции

	Вентиляция	Объект исследования	
		Приточно-вытяжная	Естественная
Аналог	Приточно-вытяжная	0,0%	-7,2%
	Естественная	7,8%	0,0%

### Назначение

В рамках настоящего исследования проводился анализ зданий, что допускает возможность их перепрофилирования и позволяет учесть текущий характер использования.

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

Таблица 19. Корректировка на назначение

Назначение		Объект исследования								
		Торговля	Банк <sup>2</sup>	Гостиница	Офис	ПСН	Бытовое обслуживание	Паркинг (подземный)	Склад (отапливаемый)	Склад (неотапливаемый)
Аналог	Торговля	0,0%	0,0%	-12,1%	-12,1%	-7,0%	-33,6%	-51,3%	-57,2%	-64,3%
	Банк	0,0%	0,0%	-12,1%	-12,1%	-7,0%	-33,6%	-51,3%	-57,2%	-64,3%
	Гостиница	13,7%	13,7%	0,0%	0,0%	5,8%	-24,5%	-44,6%	-51,3%	-59,4%
	Офис	13,7%	13,7%	0,0%	0,0%	5,8%	-24,5%	-44,6%	-51,3%	-59,4%
	ПСН	7,5%	7,5%	-5,4%	-5,4%	0,0%	-28,6%	-47,6%	-54,0%	-61,6%
	Бытовое обслуживание	50,6%	50,6%	32,5%	32,5%	40,1%	0,0%	-26,7%	-35,5%	-46,2%
	Паркинг (подземный)	105,4%	105,4%	80,6%	80,6%	91,0%	36,3%	0,0%	-12,1%	-26,7%
	Склад (отапливаемый)	133,6%	133,6%	105,4%	105,4%	117,2%	55,1%	13,7%	0,0%	-16,6%
	Склад (неотапливаемый)	180,0%	180,0%	146,2%	146,2%	160,4%	85,9%	36,3%	19,9%	0,0%

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

Таблица 20. Тип

Тип	Описание	$K_i$
1	Торговля	1,137
2	Банк	1,137
3	Гостиница	1,000
4	Офис	1,000
5	ПСН	1,058
6	Бытовое обслуживание	0,755
7	Паркинг (подземный)	0,554
8	Склад (отапливаемый)	0,487
9	Склад (неотапливаемый)	0,406

$$\text{Корректировка} = \frac{\sum_1^9 S_{io} \times K_i}{\sum_1^9 S_{io}} \bigg/ \frac{\sum_1^9 S_{ia} \times K_i}{\sum_1^9 S_{ia}} - 1, \text{ где}$$

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

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

$K_i$  - отношение соответствующего типа площадей к 4 типу (административно-офисному назначению).

В случае невозможности установить точную площадь каждого вида, возможно использовать соотношение по вспомогательным показателям,

<sup>2</sup> При условии, что помещение занято банком (при этом, если арендатор-банк отсутствует, то объект не может быть отнесен к данному сегменту)

например, соотношение этажей (пример: 4 этажное здание, где на 1 этаже расположены торговые помещения, а на 2-4 – офисные, в данном случае вместо площади может быть использовано количество занимаемых этажей, согласно визуальному осмотру).

### Наличие мебели

Наличие в здании мебели (включенной в предполагаемую сделку с объектом недвижимости) практически не влияет на цены предложения.

Однако для полноты анализа данный фактор был включен в настоящее исследование и соответствующая ему корректировка приведена ниже:

Таблица 21. Корректировка на наличие мебели

Мебель		Объект исследования	
		Нет	Да
Аналог	Нет	0,0%	2,9%
	Да	-2,8%	0,0%

### Парковка

В условиях все возрастающих сложностей с парковкой на городских улицах, а так же достаточно высокой стоимости городской парковки, было выявлено влияние на цены предложений наличия у здания выделенной парковочной зоны. При этом влияние наземной и подземной парковки неравнозначно.

Соответствующая корректировка приведена ниже:

Таблица 22. Корректировка на наличие парковки

Парковка		Объект исследования		
		Стихийная	Наземная	Подземная
Аналог	Стихийная	0,0%	3,5%	18,9%
	Наземная	-3,4%	0,0%	14,9%
	Подземная	-15,9%	-12,9%	0,0%

### Коммуникации

При анализе выборки были выявлены объекты, не подключенные к центральным коммуникациям, это оказывает существенное влияние на цены предложения. Выявленная зависимость и соответствующая ей корректировка приведены ниже:

Таблица 23. Корректировка на наличие коммуникаций

Коммуникации		Объект исследования		
		Отсутствует какой-либо вид коммуникаций	Автономные	Центральные
Аналог	Отсутствует какой-либо вид коммуникаций (например, отопление электричеством)	0,0%	11,0%	29,8%
	Автономные	-9,9%	0,0%	16,9%
	Центральные	-23,0%	-14,5%	0,0%

## Специфические улучшения

У части представленных на рынке объектов, как правило высококлассных, были выявлены специфические улучшения зданий, существенно влияющие на цены предложений, такие как наличие камина и бассейна.

Выявленные зависимости и соответствующие им корректировки приведены ниже:

Таблица 24. Корректировка на наличие камина

Камин		Объект исследования	
		Нет	Да
Аналог	Нет	0,0%	25,6%
	Да	-20,4%	0,0%

Таблица 25. Корректировка на наличие бассейна

Бассейн		Объект исследования	
		Нет	Да
Аналог	Нет	0,0%	98,4%
	Да	-49,6%	0,0%

Примечание: поправка на бассейн и камин рассчитана на основе данных продаж представительских особняков, где бассейн отделан высококачественными материалами и может отражать не столько поправку на наличие бассейна/камина, сколько позиционирование самого здания в элитном (нетиповом) сегменте.

## 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.