

## Объект-аналог №3

### Помещение свободного назначения, 96.2 м<sup>2</sup>

189 000 ₪ в месяц  
залог 189 000 ₪

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 мая в 14:29



Площадь: 96.2 м<sup>2</sup>

8 916 331-29-04

Написать сообщение

**Сергей**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2011  
Завершено 15 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1873133986, 841 (+2)

Площадь: 96.2 м<sup>2</sup>

Москва, Новорогожская ул., 6с1  
● Римская, 500 м ● Площадь Ильича, 600 м  
● Крестьянская застава, 1,5 км

Показать карту

Лучшее помещение в данной локации! Последнее помещение в доме. Street-retail помещение торгового или свободного назначения общей площадью 96,2 кв.м на 1 этаже. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. ЦЕНТР!!! БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ. В помещении выполнен ремонт. Прямая аренда от собственника с возможностью предоставления юридического адреса. Напротив помещения бесплатная парковка. Срок договора от 11 месяцев. Приветствуется долгосрочный договор. В окружении крупный жилой район с плотной застройкой. Пешеходный трафик вдоль фасада в направлении метро. В доме находятся сетевые торговые операторы (Вкусвилл, СМД), медицинский Гастроцентр. Рядом расположен супермаркет ДИКСИ, Пятерочка. Отличное помещение для ведения бизнеса!

189 000 ₪ в месяц  
залог 189 000 ₪

8 916 331-29-04

Написать сообщение

**Сергей**  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2011  
Завершено 15 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1873133986, 841 (+2)

## Информация из сборников, используемая в процессе оценки

Наименование	Данные из справочника																																																							
Значение скидок на торг	<p><b>Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 174</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 0 auto;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th colspan="5" style="text-align: center;">Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости</th> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 5%;">№</th> <th style="width: 45%;">Город</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 35%;">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Барнаул</td><td>9,0%</td><td>5,7%</td><td>12,2%</td></tr> <tr><td>2</td><td>Тамбов</td><td>9,7%</td><td>6,1%</td><td>13,3%</td></tr> <tr><td>3</td><td>Москва</td><td>9,6%</td><td>6,7%</td><td>12,4%</td></tr> <tr><td>4</td><td>Нижний Новгород</td><td>8,8%</td><td>5,4%</td><td>12,2%</td></tr> <tr><td>5</td><td>Хабаровск</td><td>9,2%</td><td>6,0%</td><td>12,3%</td></tr> <tr><td>6</td><td>Нальчик</td><td>8,4%</td><td>6,7%</td><td>10,2%</td></tr> <tr><td>7</td><td>Ижевск</td><td>8,2%</td><td>5,6%</td><td>10,8%</td></tr> <tr><td>8</td><td>Воронеж</td><td>8,2%</td><td>5,2%</td><td>11,2%</td></tr> <tr><td>9</td><td>Краснодар</td><td>9,1%</td><td>5,7%</td><td>12,5%</td></tr> </tbody> </table>	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости					№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%	2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%	3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%	4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%	5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%	6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%	7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%	8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%	9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%
Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости																																																								
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал																																																					
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%																																																				
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%																																																				
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%																																																				
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%																																																				
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%																																																				
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%																																																				
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%																																																				
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%																																																				
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%																																																				
Корректировка на расположение входа относительно красной линии	<p><b>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 59.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 0 auto;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 55%;">Наименование коэффициента</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 60.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 0 auto;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th style="width: 55%;">Наименование коэффициента</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 30%;">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,73</td> <td style="text-align: center;">0,87</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,72</td> <td style="text-align: center;">0,87</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87															
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																						
<b>Удельная цена</b>																																																								
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81																																																					
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																								
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81																																																					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																						
<b>Удельная цена</b>																																																								
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87																																																					
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																								
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87																																																					

Наименование	Данные из справочника																							
Корректировка на этаж расположения	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 237 956 288">Наименование коэффициента</th> <th data-bbox="960 237 1107 288">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1112 237 1334 288">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="517 295 1334 320"><b>Удельная цена/арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 327 956 461">Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже</td> <td data-bbox="960 327 1107 461">0,85</td> <td data-bbox="1112 327 1227 461">0,84</td> <td data-bbox="1232 327 1334 461">0,86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 468 956 573">Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже</td> <td data-bbox="960 468 1107 573">0,80</td> <td data-bbox="1112 468 1227 573">0,79</td> <td data-bbox="1232 468 1334 573">0,81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 580 956 714">Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже</td> <td data-bbox="960 580 1107 714">0,73</td> <td data-bbox="1112 580 1227 714">0,72</td> <td data-bbox="1232 580 1334 714">0,74</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена/арендная ставка</b>				Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																						
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>																								
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86																					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81																					
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74																					
Корректировка на наличие отдельного входа	<p style="text-align: right;">Таблица 117</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 775 956 826">Наименование коэффициента</th> <th data-bbox="960 775 1107 826">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1112 775 1334 826">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="517 833 1334 857"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 864 956 947">Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом</td> <td data-bbox="960 864 1107 947">0,85</td> <td data-bbox="1112 864 1227 947">0,84</td> <td data-bbox="1232 864 1334 947">0,86</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="517 954 1334 978"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 985 956 1081">Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом</td> <td data-bbox="960 985 1107 1081">0,85</td> <td data-bbox="1112 985 1227 1081">0,84</td> <td data-bbox="1232 985 1334 1081">0,86</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																						
<b>Удельная цена</b>																								
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86																					
<b>Удельная арендная ставка</b>																								
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86																					
Корректировка на тип объекта	<p style="text-align: center;"><b>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 104</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="560 1245 986 1296">Наименование коэффициента</th> <th data-bbox="991 1245 1137 1296">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1142 1245 1348 1296">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="560 1303 1348 1328"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 1335 986 1469">Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td data-bbox="991 1335 1137 1469">0,89</td> <td data-bbox="1142 1335 1257 1469">0,88</td> <td data-bbox="1262 1335 1348 1469">0,90</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="560 1476 1348 1500"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="560 1507 986 1641">Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td data-bbox="991 1507 1137 1641">0,92</td> <td data-bbox="1142 1507 1257 1641">0,91</td> <td data-bbox="1262 1507 1348 1641">0,92</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																						
<b>Удельная цена</b>																								
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90																					
<b>Удельная арендная ставка</b>																								
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92																					

Наименование	Данные из справочника																							
Корректировка на доступ к объекту	<b>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b> Таблица 91.																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование коэффициента</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> <td style="text-align: center;">0,78</td> <td style="text-align: center;">0,81</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																					
	<b>Удельная цена</b>																							
	Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82																				
<b>Удельная арендная ставка</b>																								
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81																					
Таблица 171																								
Корректировка на состояние помещений	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Наименование коэффициента</th> <th style="width: 15%;">Среднее значение</th> <th colspan="2" style="width: 25%;">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> <td style="text-align: center;">0,78</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">1,23</td> <td style="text-align: center;">1,21</td> <td style="text-align: center;">1,24</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80	Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86	Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																					
	<b>Удельная цена</b>																							
	Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80																				
	Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86																				
	Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24																				
	Таблица 171 (продолжение)																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,78</td> <td style="text-align: center;">0,77</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td> <td style="text-align: center;">1,22</td> <td style="text-align: center;">1,21</td> <td style="text-align: center;">1,24</td> </tr> </tbody> </table>				<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79	Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86	Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24					
<b>Удельная арендная ставка</b>																								
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79																					
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86																					
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24																					

Наименование	Данные из справочника																																																					
<p>Корректировка на физическое состояние здания</p>	<p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 134</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная цена</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td style="text-align: center;">1,22</td> <td style="text-align: center;">1,14</td> <td style="text-align: center;">1,30</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,71</td> <td style="text-align: center;">0,63</td> <td style="text-align: center;">0,79</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td style="text-align: center;">1,20</td> <td style="text-align: center;">1,12</td> <td style="text-align: center;">1,28</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td style="text-align: center;">0,72</td> <td style="text-align: center;">0,64</td> <td style="text-align: center;">0,80</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Удельная цена</b>				Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79	<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80																									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																				
<b>Удельная цена</b>																																																						
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30																																																			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79																																																			
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																						
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28																																																			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80																																																			
<p>Корректировка на тип парковки</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;"><b>Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в доверительный интервал</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 86</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой</td> <td style="text-align: center;">1,11</td> <td style="text-align: center;">1,10</td> <td style="text-align: center;">1,12</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;"><b>Матрицы коэффициентов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 88</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>без парковки</th> <th>стихийная</th> <th>организованная</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Объект здания</td> <td>без парковки</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,82</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td style="text-align: center;">1,10</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> </tr> <tr> <td>организованная</td> <td style="text-align: center;">1,22</td> <td style="text-align: center;">1,11</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center;"><b>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 87</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Удельная арендная ставка</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой</td> <td style="text-align: center;">0,91</td> <td style="text-align: center;">0,86</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой</td> <td style="text-align: center;">1,11</td> <td style="text-align: center;">1,06</td> <td style="text-align: center;">1,16</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91	Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12	Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			без парковки	стихийная	организованная	Объект здания	без парковки	1,00	0,91	0,82	стихийная	1,10	1,00	0,90	организованная	1,22	1,11	1,00	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Удельная арендная ставка</b>				Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95	Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																				
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																						
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91																																																			
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12																																																			
Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог																																																				
		без парковки	стихийная	организованная																																																		
Объект здания	без парковки	1,00	0,91	0,82																																																		
	стихийная	1,10	1,00	0,90																																																		
	организованная	1,22	1,11	1,00																																																		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																				
<b>Удельная арендная ставка</b>																																																						
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95																																																			
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16																																																			

Наименование	Данные из справочника																																																		
Корректировка на наличие мебели	<p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nehvizhnosti)</p> <p>- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Проанализированы удельные цены пар предложенных аналогичных объектов коммерческой недвижимости<sup>1</sup> по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.</p> <p>Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.</p> <p>Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.</p> <p>Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p>																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="391 295 459 510">№</th> <th data-bbox="459 295 849 510">Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)</th> <th data-bbox="849 295 917 510">Нижняя граница</th> <th data-bbox="917 295 986 510">Верхняя граница</th> <th data-bbox="986 295 1088 510">Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием</td> <td>1,02</td> <td>1,13</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами</td> <td>0,99</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)</td> <td>1,05</td> <td>1,20</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Котельные с котельным оборудованием</td> <td>1,89</td> <td>2,62</td> <td>2,22</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Генераторные с генераторным оборудованием</td> <td>1,61</td> <td>2,23</td> <td>1,89</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием</td> <td>1,02</td> <td>1,07</td> <td>1,04</td> </tr> </tbody> </table>	№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07	2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02	3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,20	1,12	4	Котельные с котельным оборудованием	1,89	2,62	2,22	5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,23	1,89	6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	0,99	1,10	1,04	7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,05	1,02	8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05	9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
	№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																																														
	1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07																																														
	2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02																																														
	3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,20	1,12																																														
	4	Котельные с котельным оборудованием	1,89	2,62	2,22																																														
	5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,23	1,89																																														
	6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	0,99	1,10	1,04																																														
	7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,05	1,02																																														
	8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05																																														
	9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04																																														
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>10</td> <td>Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет</td> <td>1,02</td> <td>1,07</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)</td> <td>1,15</td> <td>1,32</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)</td> <td>1,04</td> <td>1,19</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет</td> <td>1,05</td> <td>1,17</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет</td> <td>0,97</td> <td>1,08</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет</td> <td>0,98</td> <td>1,09</td> <td>1,03</td> </tr> </tbody> </table>	10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04	11	Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,32	1,22	12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,19	1,11	13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,05	1,17	1,10	14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,97	1,08	1,02	15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,98	1,09	1,03																				
	10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,07	1,04																																														
	11	Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,32	1,22																																														
	12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,19	1,11																																														
	13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,05	1,17	1,10																																														
	14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,97	1,08	1,02																																														
	15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,98	1,09	1,03																																														

## Расчет корректировки на операционные и эксплуатационные расходы

Расходы на аренду торгово-офисных, складских и других помещений – главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покроет все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются отдельно».

Для удобства использования данных показателей в расчете чистого дохода и применения корректировок в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Одним из источников является «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А, где представлена сводная таблица по процентной ставке операционных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости.

Класс объектов	Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (г. Москва)	17,5%	12,9%	22,1%

В Информационно-аналитическом Бюллетене рынка недвижимости RWAY №234 (сентябрь 2014 г.) представлена информация об усредненном составе операционных расходов в потенциальном валовом доходе (ПВД) для коммерческой недвижимости в Москве:

Состав операционных расходов	Доля
Налог на имущество	5%
Платежи за земельный участок	2%
Расходы на страхование	1%
Расходы на управление	30%
Коммунальные расходы	25%
Эксплуатационные расходы	35%
Расходы на рекламу маркетинг	2%
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>

В статье Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»<sup>27</sup>, указана структура коммунальных платежей по их видам.

Показатель	%
<b>Структура коммунальных платежей по их видам</b>	
Электроэнергия	52
Вода и канализация	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжение)	42

Расчет поправочных коэффициентов на наличие коммунальных/операционных расходов и «расходов собственника» для офисно-торговых объектов свободного назначения представлен далее в таблице:

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Среднее значение операционных расходов от потенциального валового дохода, %	23,33	Справочник оценщика недвижимости – 2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 62, табл. 25
2	Эксплуатационные расходы от потенциального валового дохода, %	8,17	стр.1*стр.2/100
3	Коммунальные расходы от потенциального валового дохода, %	5,83	стр.1*стр.4/100

<sup>27</sup> Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/v/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
4	"Расходы собственника" от потенциального валового дохода, %	9,33	стр.1*стр.8/100

\* Согласно данным источника «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» величина операционных расходов не содержит в себе коммунальные платежи, поэтому для расчета поправочных коэффициентов указанная величина операционных расходов были увеличены на долю коммунальных платежей в составе потенциального валового дохода ( $17,5\% \cdot (1 - 0,25) = 23,33\%$ )



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018



Корректирующие коэффициенты  
Скидки для сравнительного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2016

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам<sup>1</sup>**

Таблица 20

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, по мнению сотрудников банков.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	18,3%	14,2%	22,3%
2	Краснодар	17,0%	13,8%	20,1%
3	Москва	17,5%	12,9%	22,1%

**Операционные расходы (ОР)<sup>2</sup>:**

- ✓ налог на имущество – 5%;
- ✓ платежи за земельный участок – 2%;
- ✓ расходы на страхование имущества – 1%;
- ✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги – 30%;
- ✓ коммунальные расходы – 25%<sup>1</sup>;
- ✓ эксплуатационные расходы – 35%;
- ✓ расходы на рекламу и маркетинг – 2%.

### Расчет корректировки на удаленность от метро

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 ТТК и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

<https://www.avito.ru/>;

<https://afy.ru/>.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 75 записей о ценах предложений.

Записи о ценах и предложениях

№	Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
1	Восточный	Новогиреево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Перовская, д.66к4	150	5-10 минут транспортом	19 900 000	132 667	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168266704/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168266704/</a>
2	Юго-Восточный	Рязанский	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул.Окская, д. 5К1	100,2	10-15 минут пешком	17 034 000	170 000	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168413066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168413066/</a>
3	Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 5	175,5	5-10 минут пешком	25 500 000	145 299	24.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165922191/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165922191/</a>
4	Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 2	207	10-15 минут пешком	35 854 504	173 210	21.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151390447/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151390447/</a>
5	Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 43, к.2	141,6	до 5 минут пешком	26 000 000	183 616	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166912456/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166912456/</a>
6	Западный	Фили-Давыдовское	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Малая Филевская ул., 10К1	250	5-10 минут пешком	35 000 000	140 000	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169126011/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169126011/</a>
7	Северный	Коптево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Большая Академическая, д.6к1	170	5-10 минут транспортом	33 000 000	194 118	07.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160481723/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160481723/</a>
8	Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, 1К2	108	до 5 минут пешком	21 000 000	194 444	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166994125/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166994125/</a>
9	Северо-Восточный	Северное Медведково	от ТТК до МКАД	г. Москва, проезд Шокальского, 31К1	133	10-15 минут пешком	18 700 000	140 602	08.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1251486/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1251486/</a>
10	Восточный	Измайлово	от ТТК до МКАД	г. Москва, 7-я Парковая ул., 3/9	174	5-10 минут пешком	23 000 000	132 184	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151891631/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151891631/</a>
11	Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Каховка, 18к1	284	5-10 минут транспортом	41 500 000	146 127	13.10.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157764070/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157764070/</a>
12	Юго-западный	Гагаринский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	191	10-15 минут пешком	34 220 000*	179 162	04.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150874985/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150874985/</a>
13	Западный	Фили-Давыдовское	от ТТК до МКАД	г. Москва, Славянский бул., 9К5	109	5-10 минут пешком	16 941 500	155 427	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148615519/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148615519/</a>
14	Юго-западный	Академический	от ТТК до МКАД	г. Москва, Новочеремушкинская ул., 9	116	10-15 минут пешком	16 500 000	142 241	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/</a>
15	Северный	Тимирязевский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Дмитровское ш., 25к1	158,3	10-15 минут пешком	26 700 000	168 667	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166096978/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166096978/</a>
16	Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Туристская ул., 33	104	5-10 минут транспортом	15 800 000	151 923	07.12.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150299325/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150299325/</a>
17	Западный	Филевский парк	от ТТК до МКАД	г. Москва, Филевский бул., 41	100,7	5-10 минут транспортом	11 450 000	113 704	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156598588/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156598588/</a>
18	Северо-западный	р-н Покровское-Стрешнево	от ТТК до МКАД	г. Москва, 1-й Тушинский проезд, 8	103	более 10 минут транспортом	12 000 000	116 505	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164002371/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164002371/</a>
19	Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, Херсонская ул., 22К1	112	5-10 минут транспортом	15 000 000	133 929	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168577683/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168577683/</a>
20	Северо-восточный	Бабушкинский	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, 39К3	144	10-15 минут пешком	15 000 000	104 167	05.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168204035/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168204035/</a>
21	Северо-западный	Южное Тушино,	от ТТК до МКАД	г. Москва, Сходненская ул., 16	108	10-15 минут пешком	15 500 000	143 519	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168777923/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168777923/</a>

№	Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
22	Юго-Восточный	Текстильщики	от ТТК до МКАД	г. Москва, Чистякова ба	133,4	10-15 минут пешком	15 000 000	112 444	05.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165846619/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165846619/</a>
23	Юго-Восточный	Лефортово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Красноказарменная ул., 2К1	125,9	5-10 минут транспортом	16 999 000	135 020	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169125907/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169125907/</a>
24	Западный	Раменки	от ТТК до МКАД	г. Москва, Мичуринский просп., 27К1	230,7	до 5 минут пешком	57 000 000	247 074	12.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168641185/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168641185/</a>
25	Северо-Восточный	Марьино Роща	от ТТК до МКАД	г. Москва, Стрелецкая ул., 18	145	5-10 минут пешком	24 000 000	165 517	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163493564/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163493564/</a>
26	Северо-западный	Щукино	от ТТК до МКАД	г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, 11к1	170	10-15 минут пешком	30 000 000	176 471	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154470890/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154470890/</a>
27	Северо-Восточный	Бутырский	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Руставели, 1/2	223,8	5-10 минут пешком	52 816 800*	236 000	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169189429/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169189429/</a>
28	Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Чертановская ул., 1ВК1	186,6	до 5 минут пешком	38 500 000	206 324	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165296299/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165296299/</a>
29	Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Кировоградская ул., 8К4	248,8	до 5 минут пешком	56 470 000	226 969	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151965797/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151965797/</a>
30	Западный	Проспект Вернадского	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Удальцова, 6	181	5-10 минут пешком	40 000 000	220 994	08.11.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/13775247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/13775247/</a>
31	Северо-западный	Южное Тушино,	от ТТК до МКАД	г. Москва, Туристская ул., 2К5	137,8	10-15 минут пешком	14 805 000	107 438	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161332512/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161332512/</a>
32	Западный	Филевский парк	от ТТК до МКАД	г. Москва, Филевский бул., 40	230,4	5-10 минут транспортом	24 000 000	104 167	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164830795/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164830795/</a>
33	Юго-Восточный	Южнопортовый	от ТТК до МКАД	г. Москва, 6-я Кожуховская улица, 15к2	281,3	5-10 минут пешком	30 000 000	106 648	04.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/159340101/">https://www.cian.ru/sale/commercial/159340101/</a>
34	Северный	Тимирязевская	от ТТК до МКАД	г. Москва, Астрадамская ул., 1К1	296	5-10 минут транспортом	34 000 000	114 865	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161571488/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161571488/</a>
35	Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Вилиса Лациса, 9К3	102,5	5-10 минут пешком	14 750 000*	143 902	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157738804/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157738804/</a>
36	Южный	Даниловский	от ТТК до МКАД	ул. Трофимова, 9К2	163	до 5 минут пешком	23 600 000*	144 785	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168411428/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168411428/</a>
37	Северо-Восточный	Бабушкинский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Верхоянская ул., 16	150	5-10 минут пешком	25 700 000	171 333	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164482139/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164482139/</a>
38	Западный	Фили-Давыдовское	от ТТК до МКАД	г. Москва, Кременчугская ул., 5К3	195	10-15 минут пешком	28 500 000	146 154	07.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164752314/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164752314/</a>
39	Юго-западный	Ломоносовский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ленинский просп., 74	123	10-15 минут пешком	25 900 000	210 569	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165122980/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165122980/</a>
40	Юго-западный	Ломоносовский	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Крупской, 11	259	5-10 минут транспортом	39 000 000	150 579	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166059099/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166059099/</a>
41	южный	Братеево	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ключевая ул., 24К1	114	до 5 минут пешком	15 600 000	136 842	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169198031/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169198031/</a>
42	Северный	Войковская	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нарвская ул., 11К3	150	5-10 минут транспортом	20 000 000	133 333	20.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148753268/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148753268/</a>
43	Южный	Нагатино-Садовники	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нагатинская наб., 10к3	210	5-10 минут транспортом	26 940 000	128 286	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/146138251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/146138251/</a>

№	Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
44	Юго-западный	Зюзино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Симферопольский бул., 24К6	199,7	5-10 минут пешком	27 000 000	135 203	13.10.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157762431/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157762431/</a>
45	Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Аминьевское ш., 36	214	10-15 минут пешком	29 000 000	135 514	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165897063/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165897063/</a>
46	Северо-Восточный	Останкинский	от ТТК до МКАД	г. Москва, просп. Мира, 81	200	10-15 минут пешком	30 000 000	150 000	17.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/</a>
47	Северо-западный	Покровское-Стрешнево	от ТТК до МКАД	г. Москва, Вишневая ул., 8/16	148,9	10-15 минут пешком	22 600 000	151 780	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166838409/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166838409/</a>
48	Западный	Раменки	от ТТК до МКАД	г. Москва, Улофа Пальме, д.1	239	10-15 минут пешком	35 000 000	146 444	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150128536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150128536/</a>
49	Юго-Восточный	Лефортово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Энергетическая, д. 16 к.2	105	10-15 минут пешком	18 000 000	171 429	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160490112/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160490112/</a>
50	Северный	Коптево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Коптевская, 20 к1	213,2	10-15 минут пешком	33 000 000	154 784	31.12.2017	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-psn/900270831">https://afy.ru/moskva/kupit-psn/900270831</a>
51	Восточный	Перово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Перовская 26, к.1	140	10-15 минут пешком	25 000 000	178 571	09.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_851858936">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_851858936</a>
52	Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Планерная ул. д. 3	188	до 5 минут пешком	26 000 000	138 298	11.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_188_m_967519956">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_188_m_967519956</a>
53	Восточный	Соколиная гора	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. 5-й Соколиной горы 27к2	234,4	до 5 минут пешком	24 000 000	102 389	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234.4_m_948160646">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_234.4_m_948160646</a>
54	Восточный	Соколиная гора	от ТТК до МКАД	г. Москва, Сокольнический Вал 24.к3	240	10-15 минут пешком	32 000 000	133 333	11.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1171901370">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1171901370</a>
55	Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Северное Чертаново мкр д. 6, корп. 607	105	10-15 минут пешком	16 000 000	152 381	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_1120772806">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_1120772806</a>
56	Западный	Раменки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Довженко д. 6	162	10-15 минут пешком	25 500 000	157 407	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_998421839">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_998421839</a>
57	Северный	Савеловский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Петровско-Разумовский проезд д 15	180	10-15 минут пешком	40 000 000	222 222	09.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1189200956">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1189200956</a>

№	Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
58	Северный	Войковская	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нарвская ул., 1АКЗ	122	5-10 минут транспортом	21 000 000	172 131	07.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1207625916">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1207625916</a>
59	Юго-западный	Зюзино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Симферопольский б-р д.4А	228	до 5 минут пешком	43 500 000	190 789	26.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1049557967">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1049557967</a>
60	западный	Дорогомилово	от ТТК до МКАД	г. Москва, улица Генерала Ермолова 10	210	до 5 минут пешком	35 000 000	166 667	28.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1161277280">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1161277280</a>
61	Восточный	Соколиная гора	от ТТК до МКАД	г. Москва, Энтузиастов проезд, 19А	290	5-10 минут пешком	43 300 000	149 310	18.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_911409816">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_911409816</a>
62	Юго-западный	Ясенево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Голубинская, 32/2	110	5-10 минут транспортом	12 000 000	109 091	14.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ppa_-_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1058982841">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ppa_-_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1058982841</a>
63	Юго-Восточный	Нижегородский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нижегородская улица, д. 70	125	5-10 минут транспортом	16 000 000	128 000	04.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_1189709286">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_1189709286</a>
64	Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Славянский б-р. д. 9/5	109,3	5-10 минут пешком	16 941 500	155 000	29.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_slavyanskom_bulvare_816434750">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_slavyanskom_bulvare_816434750</a>
65	Северо-Восточный	Медведково Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Полярная ул., 22к2	166	5-10 минут транспортом	17 500 000	105 422	11.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_166.00_m_955011689">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_166.00_m_955011689</a>
66	Северо-западный	Тушино Южное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Светлогорский пр-д, д. 3	215,5	5-10 минут транспортом	25 500 000	118 329	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.5_m_1187560781">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.5_m_1187560781</a>
67	Западный	Филевский парк	от ТТК до МКАД	г. Москва, Филевский бул., 24/1	182,2	5-10 минут транспортом	24 000 000	131 723	13.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_filevskiy_bulvar_1196027968">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_filevskiy_bulvar_1196027968</a>
68	Южный	Царицыно	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Бехтерева, 41К1	216,9	5-10 минут транспортом	33 000 000	152 144	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/</a>
69	Западный	Можайский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Беловежская ул., 85	151	более 10 минут транспортом	19 999 900	132 450	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169126223/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169126223/</a>
70	Северный	Ховрино	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Дыбенко, 22К2	112	5-10 минут пешком	15 000 000	133 929	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155292974/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155292974/</a>
71	Северный	Западное Дегунино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ангарская ул., 22К1	231,5	более 10 минут транспортом	36 500 000	157 667	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169263374/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169263374/</a>

№	Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
72	Северный	Дмитровский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Клязьминская ул., 8К2	178	более 10 минут транспортом	17 200 000	96 629	08.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167818529/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167818529/</a>
73	Северный	Дмитровский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Карельский бул., 21К1	200	более 10 минут транспортом	30 000 000	150 000	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331/</a>
74	Северо-Восточный	Лосиноостровский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Челюскинская ул., 11	129	более 10 минут транспортом	16 000 000	124 031	03.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161562742/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161562742/</a>
75	Северо-Восточный	Ярославский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Лосевская ул., 22	188,7	более 10 минут транспортом	23 633 000	125 241	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160294178/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160294178/</a>

\* В объявлениях цены предложения данных объектов указана без учета НДС. Оценщик скорректировал стоимость этих объектов на НДС, умножив цену предложения на 1,18.



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 на этаже (цоколь, 1 этаж)
- г) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- д) внутреннее 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 51 аналог 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

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
Восточный	Новогиреево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Перовская, д. 66к4	150	5-10 минут транспортом	19 900 000	132 667	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168266704/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168266704/</a>
Юго-Восточный	Рязанский	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Окская, д. 5К1	100,2	10-15 минут пешком	17 034 000	170 000	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168413066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168413066/</a>
Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 5	175,5	5-10 минут пешком	25 500 000	145 299	24.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165922191/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165922191/</a>
Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 2	207	10-15 минут пешком	35 854 504	173 210	21.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151390447/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151390447/</a>
Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 43, к.2	141,6	до 5 минут пешком	26 000 000	183 616	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166912456/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166912456/</a>
Северный	Коптево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Большая Академическая, д.6к1	170	5-10 минут транспортом	33 000 000	194 118	07.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160481723/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160481723/</a>
Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, 1К2	108	до 5 минут пешком	21 000 000	194 444	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166994125/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166994125/</a>
Северо-Восточный	Северное Медведково	от ТТК до МКАД	г. Москва, проезд Шокальского, 31К1	133	10-15 минут пешком	18 700 000	140 602	08.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1251486/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1251486/</a>
Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Каховка, 18к1	284	5-10 минут транспортом	41 500 000	146 127	13.10.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157764070/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157764070/</a>
Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Славянский бул., 9К5	109	5-10 минут пешком	16 941 500	155 427	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148615519/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148615519/</a>
Юго-западный	Академический	от ТТК до МКАД	г. Москва, Новочеремушкинская ул., 9	116	10-15 минут пешком	16 500 000	142 241	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/</a>
Северный	Тимирязевский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Дмитровское ш., 25к1	158,3	10-15 минут пешком	26 700 000	168 667	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166096978/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166096978/</a>
Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Туристская ул., 33	104	5-10 минут транспортом	15 800 000	151 923	07.12.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150299325/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150299325/</a>
Северо-западный	р-н Покровское-Стрешнево	от ТТК до МКАД	г. Москва, 1-й Тушинский проезд, 8	103	более 10 минут транспортом	12 000 000	116 505	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164002371/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164002371/</a>
Юго-западный	Черемушки	от ТТК до МКАД	г. Москва, Херсонская ул., 22К1	112	5-10 минут транспортом	15 000 000	133 929	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168577683/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168577683/</a>
Северо-западный	Южное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Сходненская ул., 16	108	10-15 минут пешком	15 500 000	143 519	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168777923/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168777923/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Красноказарменная ул., 2К1	125,9	5-10 минут транспортом	16 999 000	135 020	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169125907/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169125907/</a>
Северо-Восточный	Марьяна Роща	от ТТК до МКАД	г. Москва, Стрелецкая ул., 18	145	5-10 минут пешком	24 000 000	165 517	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163493564/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163493564/</a>
Северо-западный	Щукино	от ТТК до МКАД	г. Москва, 1-й Волоколамский проезд, 11к1	170	10-15 минут пешком	30 000 000	176 471	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154470890/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154470890/</a>
Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Кировоградская ул., 8К4	248,8	до 5 минут пешком	56 470 000	226 969	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151965797/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151965797/</a>
Западный	Проспект Вернадского	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Удальцова, 6	181	5-10 минут пешком	40 000 000	220 994	08.11.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/13775247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/13775247/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Верхоянская ул., 16	150	5-10 минут пешком	25 700 000	171 333	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164482139/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164482139/</a>

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Кременчугская ул., 5К3	195	10-15 минут пешком	28 500 000	146 154	07.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164752314/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164752314/</a>
Южный	Братеево	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ключевая ул., 24К1	114	до 5 минут пешком	15 600 000	136 842	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169198031/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169198031/</a>
Северный	Войковская	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нарвская ул., 11К3	150	5-10 минут транспортом	20 000 000	133 333	20.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148753268/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148753268/</a>
Южный	Нагатино-Садовники	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нагатинская наб., 10к3	210	5-10 минут транспортом	26 940 000	128 286	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/146138251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/146138251/</a>
Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Аминьевское ш., 36	214	10-15 минут пешком	29 000 000	135 514	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165897063/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165897063/</a>
Северо-Восточный	Останкинский	от ТТК до МКАД	г. Москва, просп. Мира, 81	200	10-15 минут пешком	30 000 000	150 000	17.12.2017	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/</a>
Северо-западный	Покровское-Стрешнево	от ТТК до МКАД	г. Москва, Вишневая ул., 8/16	148,9	10-15 минут пешком	22 600 000	151 780	09.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166838409/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166838409/</a>
Западный	Раменки	от ТТК до МКАД	г. Москва, Улофа Пальме, д.1	239	10-15 минут пешком	35 000 000	146 444	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150128536/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150128536/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Энергетическая, д. 16 к. 2	105	10-15 минут пешком	18 000 000	171 429	10.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160490112/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160490112/</a>
Северный	Коптево	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Коптевская, 20 к1	213,2	10-15 минут пешком	33 000 000	154 784	31.12.2017	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-psn/900270831">https://afy.ru/moskva/kupit-psn/900270831</a>
Восточный	Перово	от ТТК до МКАД	г. Москва, Перовская 26, к.1	140	10-15 минут пешком	25 000 000	178 571	09.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_851858936">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_140_m_851858936</a>
Северо-западный	Северное Тушино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Планерная ул., д.3	188	до 5 минут пешком	26 000 000	138 298	11.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_188_m_967519956">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_188_m_967519956</a>
Восточный	Соколиная гора	от ТТК до МКАД	г. Москва, Сокольнический Вал 24, к3	240	10-15 минут пешком	32 000 000	133 333	11.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1171901370">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_240_m_1171901370</a>
Южный	Чертаново Северное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Северное Чертаново мкр д. 6, корп. 607	105	10-15 минут пешком	16 000 000	152 381	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_112072806">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_112072806</a>
Западный	Раменки	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Довженко д.6	162	10-15 минут пешком	25 500 000	157 407	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_998421839">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_998421839</a>
Северный	Войковская	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нарвская ул., 1АК3	122	5-10 минут транспортом	21 000 000	172 131	07.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1207625916">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_1207625916</a>
Юго-западный	Зюзино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Симферопольский б-р, д.4А	228	до 5 минут пешком	43 500 000	190 789	26.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1049557967">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1049557967</a>
западный	Дорогомиллово	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 10	210	до 5 минут пешком	35 000 000	166 667	28.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_116127280">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_116127280</a>

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Дата предложения	Источник
Восточный	Соколиная гора	от ТТК до МКАД	г. Москва, Энтузиастов проезд, д. 19А	290	5-10 минут пешком	43 300 000	149 310	18.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_911409816">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_290_m_911409816</a>
Юго-Восточный	Нижегородский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Нижегородская улица, д. 70	125	5-10 минут транспортом	16 000 000	128 000	04.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_1189709286">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_1189709286</a>
Западный	Фили-Давыдково	от ТТК до МКАД	г. Москва, Славянский б-р. д. 9/5	109,3	5-10 минут пешком	16 941 500	155 000	29.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_slavyanskom_bulvare_816434750">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_na_slavyanskom_bulvare_816434750</a>
Северо-западный	Тушино Южное	от ТТК до МКАД	г. Москва, Светлогорский пр-д, д. 3	215,5	5-10 минут транспортом	25 500 000	118 329	10.01.2018	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.5_m_1187560781">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_215.5_m_1187560781</a>
Западный	Филевский парк	от ТТК до МКАД	г. Москва, Филевский бул., 24/1	182,2	5-10 минут транспортом	24 000 000	131 723	13.12.2017	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_filevskiy_bulvar_1196027968">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_filevskiy_bulvar_1196027968</a>
Южный	Царицыно	от ТТК до МКАД	г. Москва, ул. Бехтерева, 41К1	216,9	5-10 минут транспортом	33 000 000	152 144	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151192912/</a>
Западный	Можайский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Беловежская ул., 85	151	более 10 минут транспортом	19 999 900	132 450	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169126223/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169126223/</a>
Северный	Западное Дегунино	от ТТК до МКАД	г. Москва, Ангарская ул., 22К1	231,5	более 10 минут транспортом	36 500 000	157 667	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169263374/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169263374/</a>
Северный	Дмитровский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Карельский бул., 21К1	200	более 10 минут транспортом	30 000 000	150 000	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164453331/</a>
Северо-Восточный	Лосиноостровский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Челюскинская ул., 11	129	более 10 минут транспортом	16 000 000	124 031	03.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161562742/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161562742/</a>
Северо-Восточный	Ярославский	от ТТК до МКАД	г. Москва, Лосевская ул., 22	188,7	более 10 минут транспортом	23 633 000	125 241	11.01.2018	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160294178/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160294178/</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

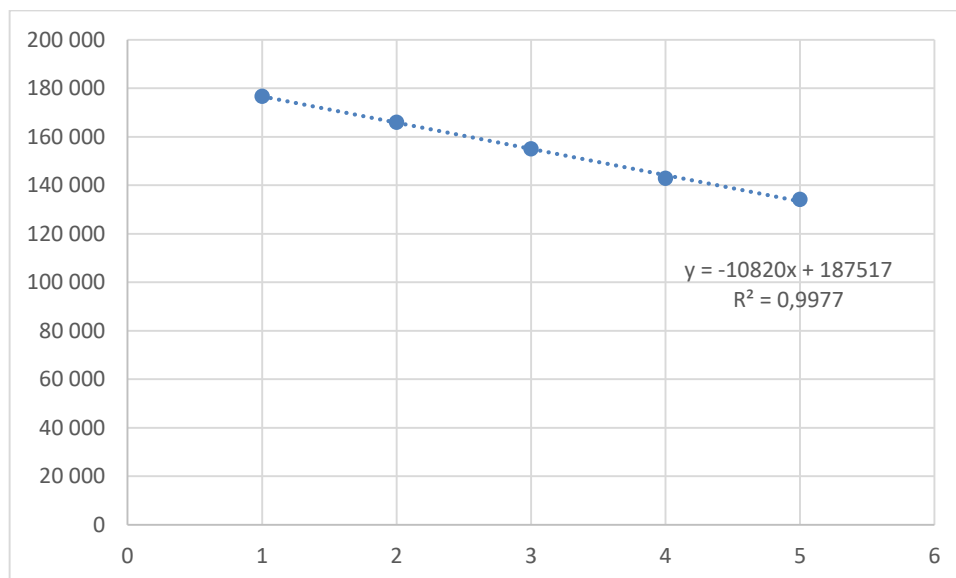
Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке все же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись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

Характеристика расчётных интервалов

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв. м
1	до 5 минут пешком	7	176 804
2	5-10 минут пешком	7	166 126
3	10-15 минут пешком	18	155 139
4	5-10 минут транспортом	13	142 902
5	более 10 минут транспортом	6	134 316

По данной выборке была построена корреляционно-регрессионная модель, в которой факторными переменными являются удаленность от метро, а результирующей переменной - цена за 1 кв. м. В результате был получен следующий вид функциональной зависимости:

#### Диаграмма функциональной зависимости



Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9977, что свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

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

$$K = \left( \frac{-10820 * Гоо + 187517}{-10820 * Гоа + 187517} \right)$$

, где:

Гоо – номер группы объекта оценки

Гоа – номер группы объекта аналога

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

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