



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ



ЕВРАЗИЙСКИЙ  
СОЮЗ  
ЭКСПЕРТОВ



РОССИЙСКОЕ  
ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ



СОВЕТ  
ЭКСПЕРТОВ РЫНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

ar@all  
продвижение  
недвижимости

# СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК



Проф  
признание  
РГР



SCAN  
ME!



# ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 20 24

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Исследование рынка торговой и офисной недвижимости .....	6
Методология исследования.....	9
Рекомендации по работе с рыночной информацией .....	18
Описание сегментов рынка. Объекты торгово-офисной недвижимости .....	21
I. Условия прав, сделки и рынка. Экономические характеристики.....	30
Условия сделки .....	30
1.1. Торг.....	30
1.2. Ликвидность объектов .....	32
1.3. Период экспозиции.....	33
1.4. Тип сделки.....	34
1.5. Расходы на продажу объекта .....	34
Экономические показатели рынка .....	36
1.6. Динамика (условия) рынка.....	36
1.7. Границы интервала нахождения рыночной стоимости.....	37
Рыночная доходность объектов .....	38
1.8. Прибыль инвестора (предпринимателя).....	38
1.9. Коэффициент арендопригодной площади .....	38
1.10. Коэффициент загрузки .....	39
1.11. Коэффициент потерь .....	40
1.12. Чистый операционный доход и операционные расходы .....	40
1.13. Состав арендной ставки .....	41
1.14. Валовый рентный мультипликатор (ВРМ).....	42
1.15. Ставка дисконтирования.....	42
1.16. Коэффициент капитализации.....	43
1.17. Коэффициенты аренды земли .....	43
Права и обременения .....	46
1.18. Правовой статус объекта.....	46
1.19. Доли в праве .....	46
1.20. Ограничения и обременения.....	48
1.21. Соответствие градостроительному регламенту .....	48
1.22. Стадия строительства.....	48
II. Вид использования. Межсегментные корректировки.....	51
2.1. Виды объектов, сегменты рынка коммерческой недвижимости .....	52
2.2. Класс качества объекта .....	53
2.3. Формат объекта - здание / помещение.....	53
2.4. Вспомогательное назначение.....	54
2.5. Стадия готовности.....	55
2.6. Социальная функция .....	56



2.7.	Сегменты и подсегменты рынка земли.....	56
2.8.	Доля земельного участка и улучшений в едином объекте недвижимости.....	59
III.	Местоположение.....	62
3.1.	Ценовое зонирование, градостроительный функционал и уровень престижности зоны.....	63
3.2.	Транспортная доступность и расположение от автодорог.....	76
3.3.	Пешеходный трафик.....	82
3.4.	Остановки общественного транспорта.....	82
3.5.	Удобство парковки.....	84
3.6.	Ограничение доступности. Расположение на закрытой территории.....	84
IV.	Физические и другие характеристики.....	86
	Параметры здания.....	86
4.1.	Архитектурный облик здания.....	86
4.2.	Материал стен и капитальность объекта.....	87
4.3.	Год постройки.....	88
4.4.	Техническое состояние здания.....	89
4.5.	Лифт.....	91
	Параметры помещения.....	92
4.6.	Площадь (фактор масштаба).....	92
4.7.	Этаж расположения.....	94
4.8.	Входная группа и идентифицирующие признаки.....	95
4.9.	Витрины.....	96
4.10.	Рельеф.....	96
4.11.	Уровень ремонта.....	97
4.12.	Техническое состояние объекта, износ.....	99
4.13.	Высота помещений.....	100
4.14.	Инженерные коммуникации.....	101
4.15.	Оборудование, мебель и техника.....	104
	Выводы.....	105
	Приложение.....	106

Сегменты и подсегменты рынка коммерческих объектов

Многофакторный анализ рынка торгово-офисной недвижимости и уникальный состав ценообразующих факторов и корректировок

Наиболее точная корректировка на местоположение.  
Универсальная методология ценового и оценочного зонирования

Учет входной группы и витрин для коммерческих объектов

Рыночно-ориентированные модели шкал ценообразующих факторов



Все права на тиражирование и распространение данного Сборника и любых содержащихся в нем материалов принадлежат НП «Евразийский союз экспертов» (Обладатель информации).©

Данные представленные в настоящем Сборнике являются, в том числе, учебными материалами и используются в практических занятиях в рамках образовательных курсов НП Российской гильдии риэлторов и Ассоциации Русского общества оценщиков, являются базовыми основами для подготовки специалистов рынка недвижимости и эффективными инструментами в профессиональной деятельности.

Любые материалы, опубликованные в данном Сборнике, могут быть использованы в коммерческих и иных целях, в т.ч. в аналитической, оценочной, экспертной и прочих видах деятельности, цитированы, перепечатаны, переведены, переработаны или воспроизведены любыми средствами только с письменного разрешения НП «Евразийский союз экспертов» и с обязательной ссылкой на Обладателя Информации, как источник Информации.

Использование материалов Сборника без письменного разрешения Обладателя Информации и/или доведение до всеобщего сведения запрещено.

01.01.2024 г.



## КОМИТЕТ ПО АНАЛИТИКЕ

**Рекомендательное письмо  
по применению исследований ценообразующих факторов  
рынка недвижимости!**

Детальный анализ ценообразующих факторов является уникальным инструментом при подготовке и сопровождению операций на рынке недвижимости и позволяет не только эффективно вести процессы ценообразования объектов, но и максимально аргументированно обосновать цену объекта для всех сторон вовлеченных в сделку.

Сравнение объектов недвижимости с применением различных практик и методов используют в профессиональной деятельности практически все участники рынка, что требует общего научного подхода в разработке практико-ориентированной методологии и исследований ценообразующих факторов в различных сегментах недвижимости.

Комитет по аналитике Ассоциации «Негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Российская гильдия риэлторов» (далее – РГР), на протяжении многих лет, ведет активную работу по обобщению данных о ценообразующих факторах, действующих на рынке недвижимости, а также организует проведение исследований и с большим вниманием и одобрением относится к исследованиям региональных рынков недвижимости. Одним из результатов этих работ являются, в том числе, Сборники корректировок, разрабатываемые под эгидой Омского совета экспертов рынка недвижимости с участием профессионалов из многих регионов России.

Сборники корректировок Совета экспертов содержат наиболее полный состав практически значимых ценообразующих факторов (в том числе, экономические и правовые, межвидовые и межсегментные, пространственные и параметрические), имеют универсальную, высокоточную систему определения корректировки на местоположение, а также коэффициенты аренды для земли и другие уникальные исследования, которые чрезвычайно необходимы профессиональным участникам рынка недвижимости.

Отмечаем глубокую проработку сегментирования рынка недвижимости, типизации и классификации объектов, использование перспективной методики построения шкал ценообразующих факторов, а также возможность применения данных сборников в различных регионах России и вовлечения в их создание экспертов из разных городов.

Данные, представленные в Сборниках корректировок Совета экспертов, являются еще и учебными материалами и используются в качестве примеров на практических занятиях в рамках образовательных курсов в Учебных центрах, аккредитованных в РГР, и выступают базовыми основами для подготовки специалистов рынка недвижимости и эффективными инструментами в профессиональной деятельности.

Уважаемый Максим Александрович, благодарим за качественное и глубокое выполнение поручений комитета по аналитике РГР, связанных с исследованиями рынка недвижимости и изучением ценообразующих факторов, надеемся на системное вовлечение членов РГР, как непосредственно в проведение самих исследований, так и в образовательные мероприятия в сфере подготовки профессиональных участников рынка недвижимости.

Высоко оцениваем качество материалов, представленных в Сборниках корректировок Совета экспертов, и рекомендуем их к профессиональному применению участниками рынка недвижимости во всех регионах России.

Руководитель комитета по аналитике РГР

**Согласовано:**

Президент РГР

15 апреля 2024

Епишина Э.Д.

Зырянова И.Л.