

Отношения стоимости помещений свободного назначения подвального типа в г. Москве, подключенных к системам водоснабжения и водоотведения (канализации) к стоимости помещений, не подключенных к инженерным коммуникациям данного типа

Авторы: Скоркин С.С, Скоркина Е.В

Характер использования объекта недвижимого имущества определяется его функциональными характеристиками, накладывающими ограничения на физическое и юридическое использование недвижимости.

Специалистами компании «Перспектива» было произведено исследование парных продаж объектов недвижимости (помещений свободного назначения) подвального типа г. Москвы с целью выявления отношения стоимости помещений, подключенных к системам водоснабжения и водоотведения (канализации) к стоимости помещений, не подключенных к инженерным коммуникациям данного типа.

Результаты определения данного соотношения приведены в таблице 1.

Таблица 1. Определение отношения стоимости помещений, подключенных к системам водоснабжения и водоотведения (канализации) к стоимости помещений, не подключенных к инженерным коммуникациям данного вида

Номер пары	Характеристика	Цена предложения, руб.	Площадь помещения, м ²	Удельная цена предложения, руб./м ²	Кумулятивная корректировка ¹	Скорректированная удельная цена предложения, руб./м ²
I	Имеется канализация (1)	4 700 000	51,5	91 262	1,00	91 262
	Канализация отсутствует (2)	4 450 000	74,5	59 732	1,00	59 732
	Значение корректировки					0,655
II	Имеется канализация (3)	5 800 000	67,7	85 672	1,00	85 672
	Канализация отсутствует (4)	2 050 000	31,1	65 916	1,00	65 916
	Значение корректировки					0,769
III	Имеется канализация (5)	8 950 000	103	86 893	0,72	62 746
	Канализация отсутствует (6)	2 100 000	50	42 000	1,00	42 000
	Значение корректировки					0,669

Таким образом, среднее значение исследуемого отношения для помещений подвального типа в г. Москве составляет 0,698.

¹ В цене предложения объекта-аналога (5) применены корректировки на состояние отделки ^[7] (0,83) и общую площадь объекта ^[8] (0,87). Значения корректировок определены на основании справочников корректировок ^[7, 8]

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, ул. Строителей, 3 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/289728528/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
2. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 26 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/292603403/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
3. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, САО, р-н Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, 23к1 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/293316106/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
4. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/289893098/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
5. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 66 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/284902441/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
6. Продажа помещения коммерческого назначения. Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Госпитальный Вал, 18/1 : Объявление о продаже // ЦИАН - база недвижимости в Москве : Продажа, аренда квартир и другой недвижимости [Электронный документ]. - <<https://www.cian.ru/sale/commercial/296519988/>> (Дата проверки – 06.02.2024)
7. Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.) // Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт [Электронный документ]. - <<https://statrielt.ru/>> (Дата проверки – 08.02.2024)
8. Под ред. Полякова А.В. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) // Веб-сайт ABN-GROUP [Электронный документ]. - < https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2024/01/SPRAVOCHNIK-7-e-izdanie_compressed.pdf >. 7-е изд. (Дата проверки – 08.02.2024)

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Изображения экранов, содержащих сведения, используемые в данном исследовании

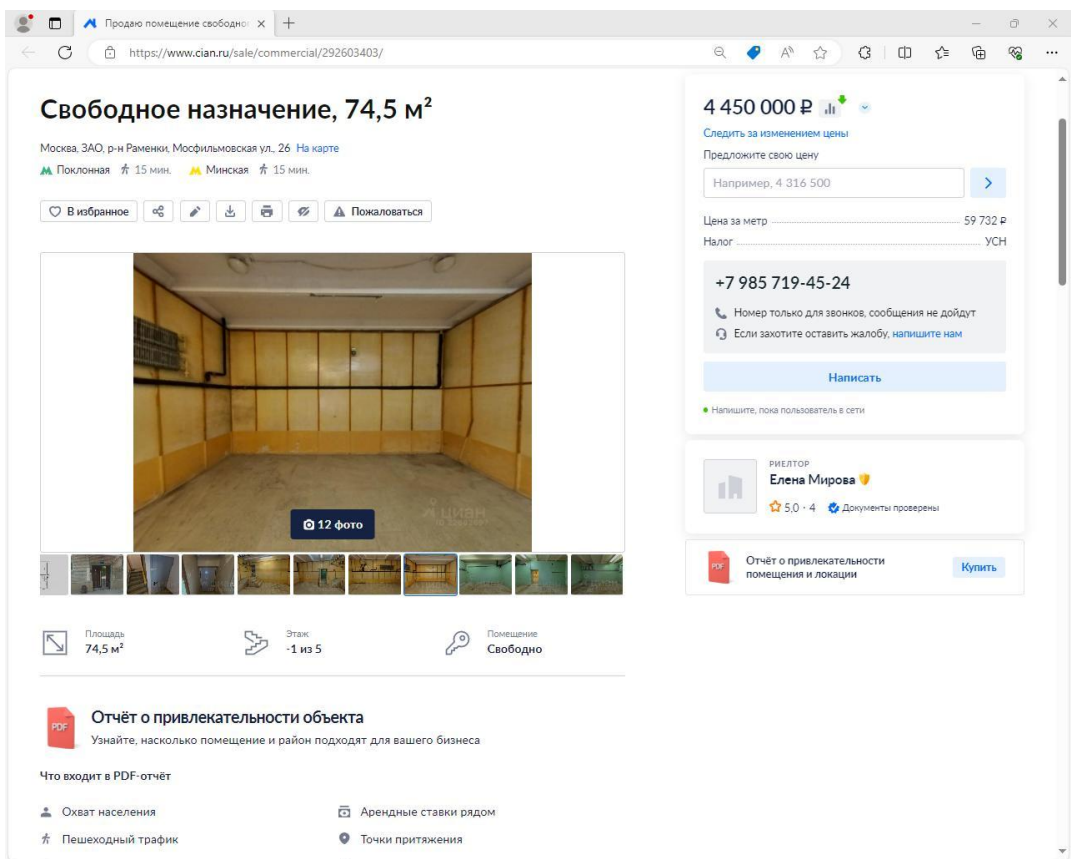


Рисунок 1. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

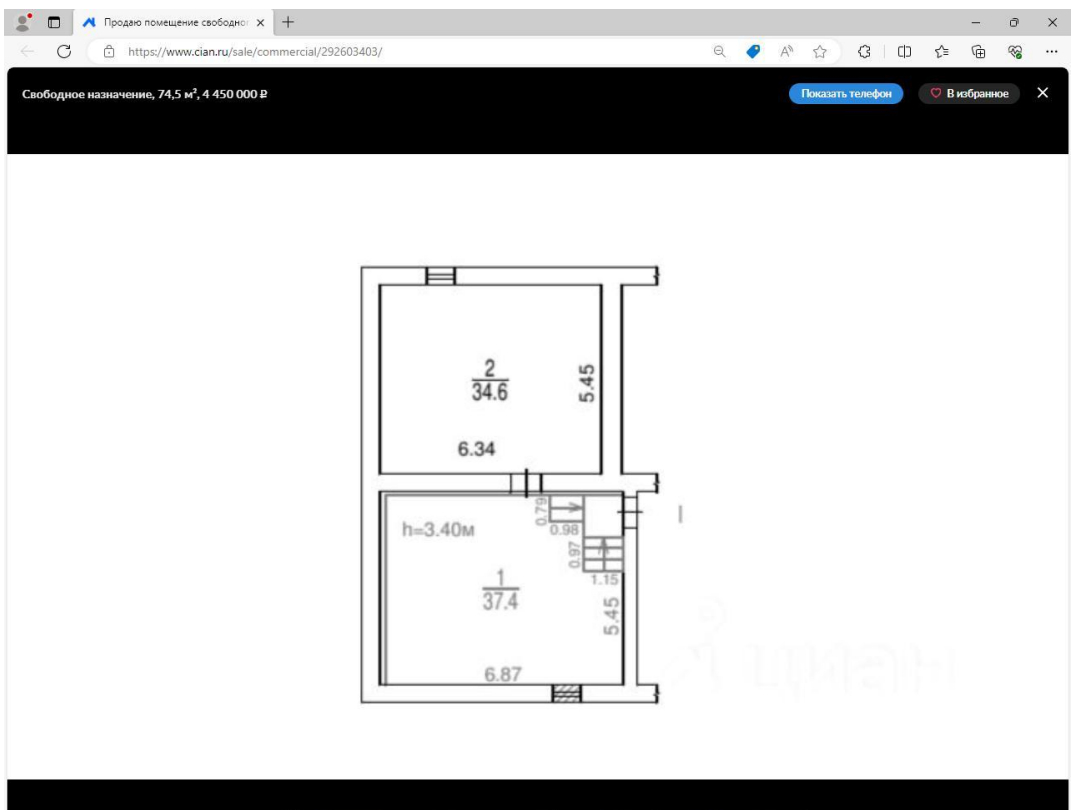


Рисунок 2. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

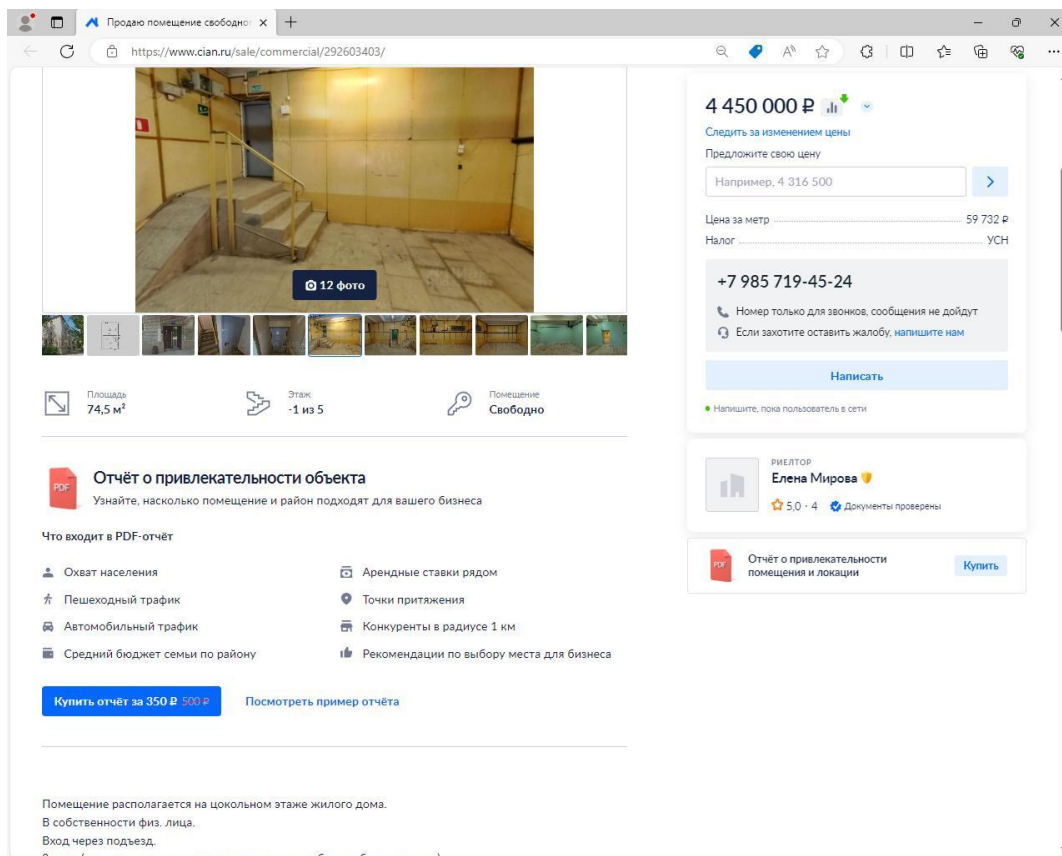


Рисунок 3. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

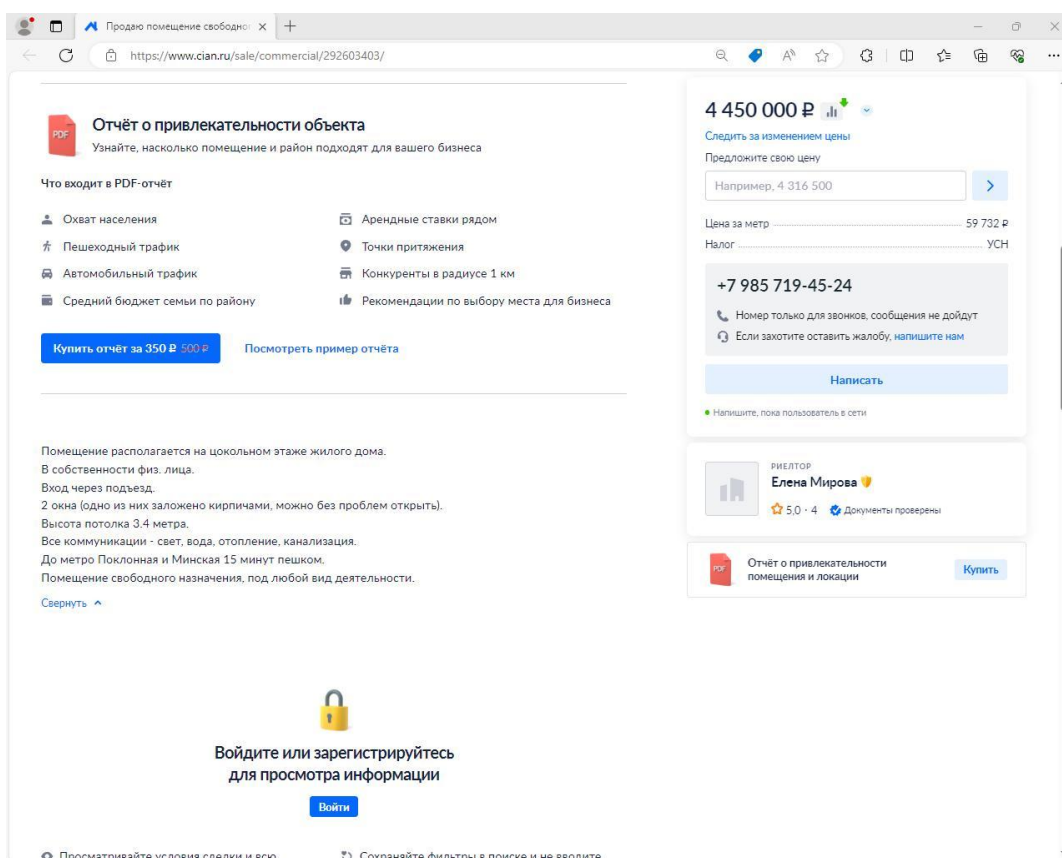


Рисунок 4. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

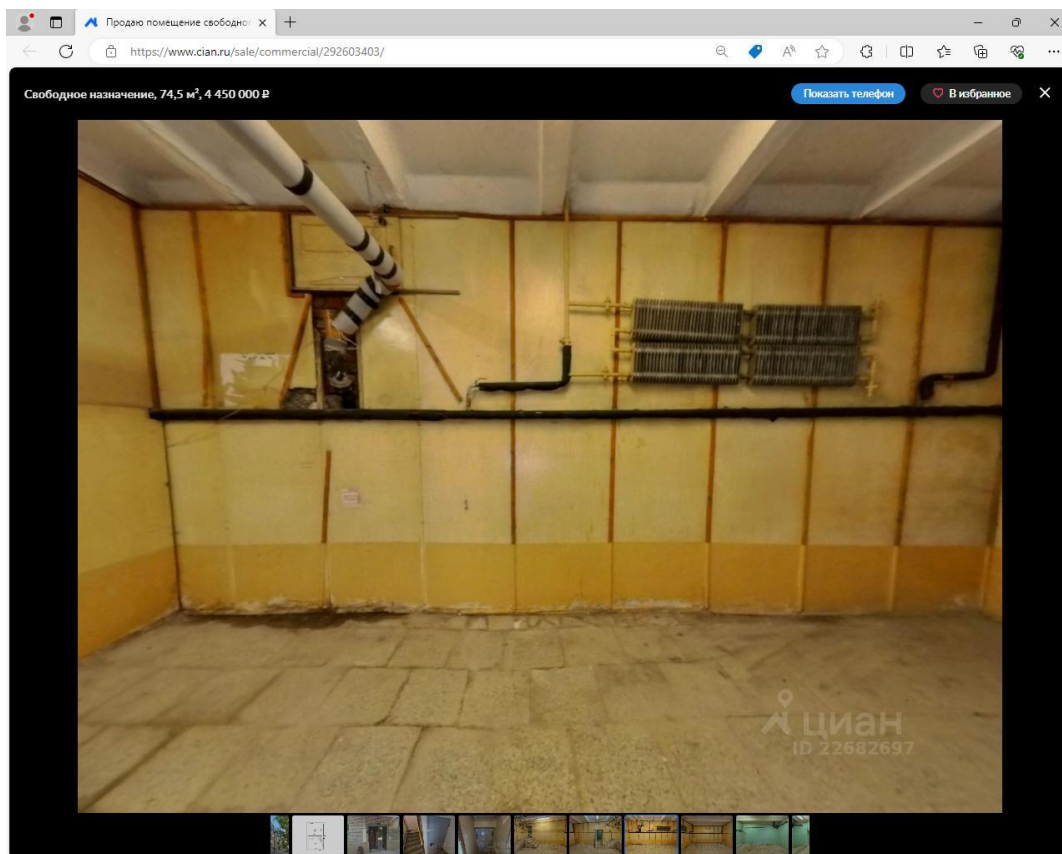


Рисунок 5. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

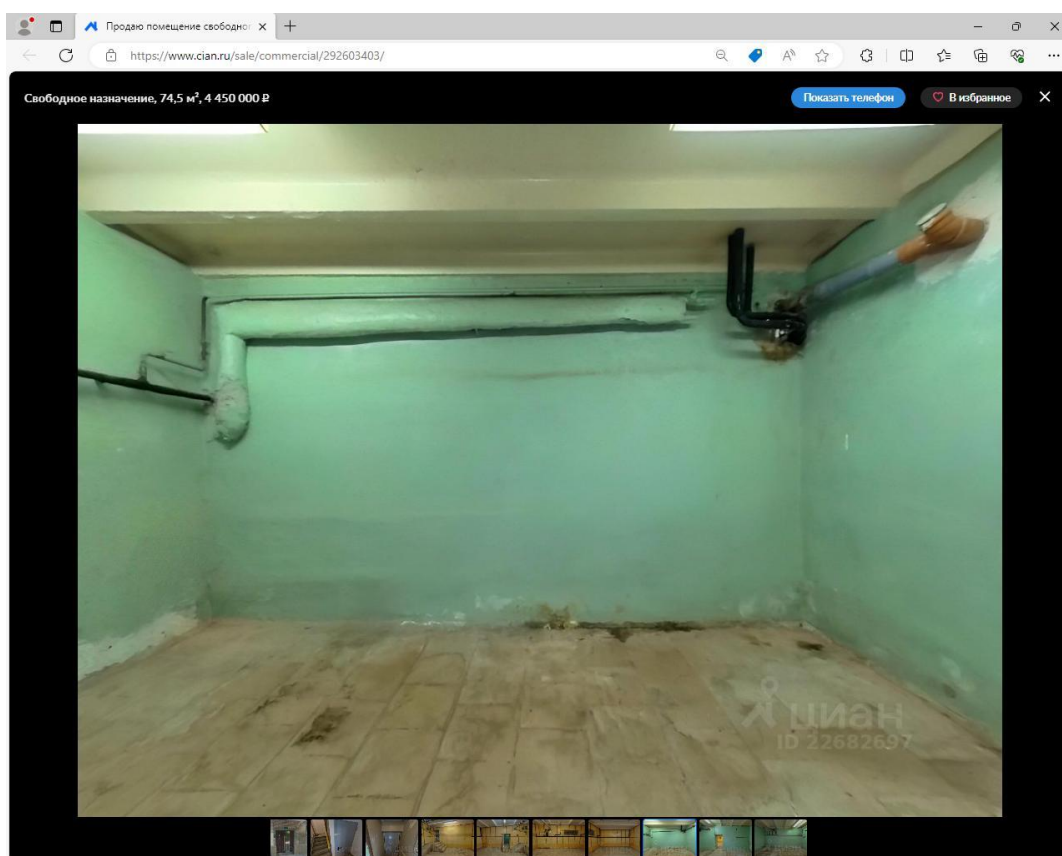


Рисунок 6. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

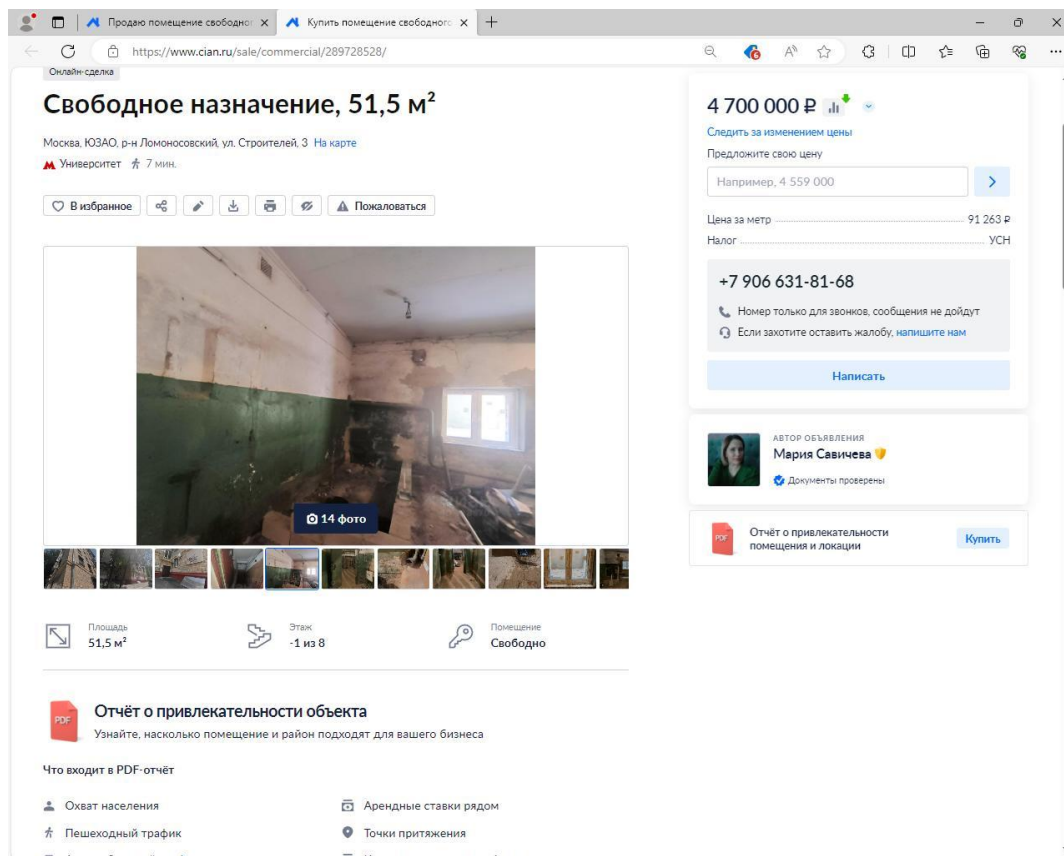


Рисунок 7. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

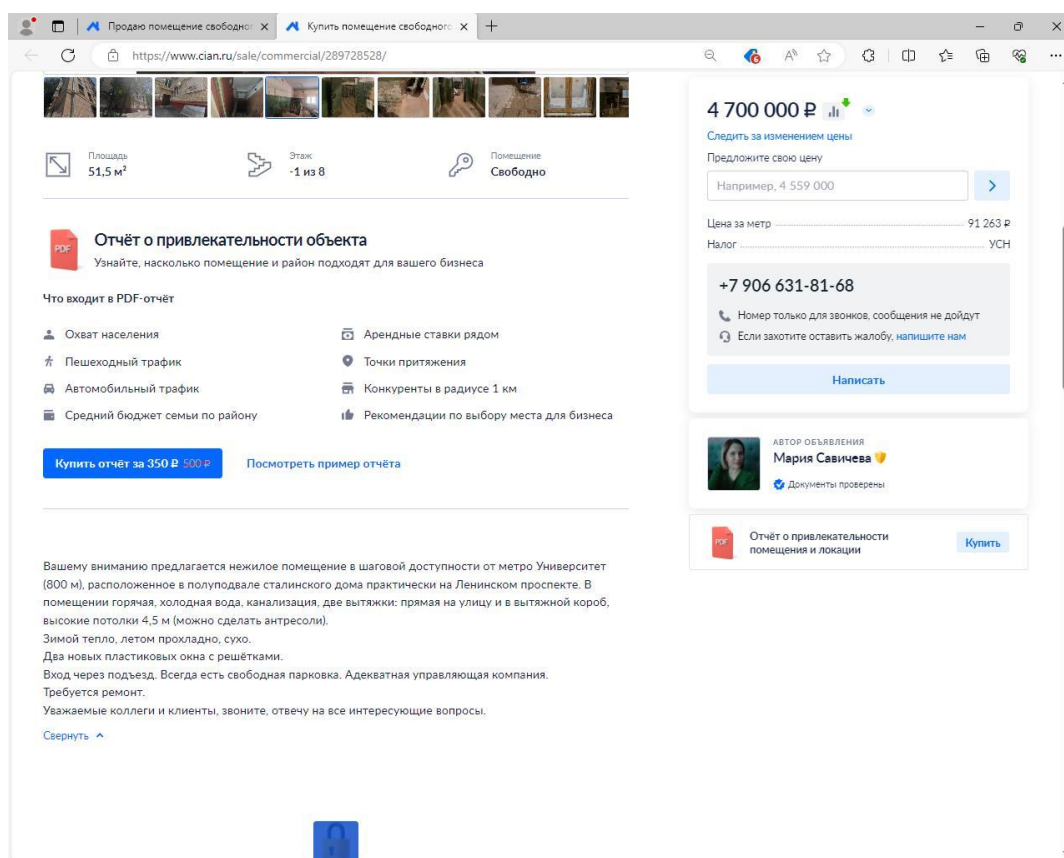


Рисунок 8. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

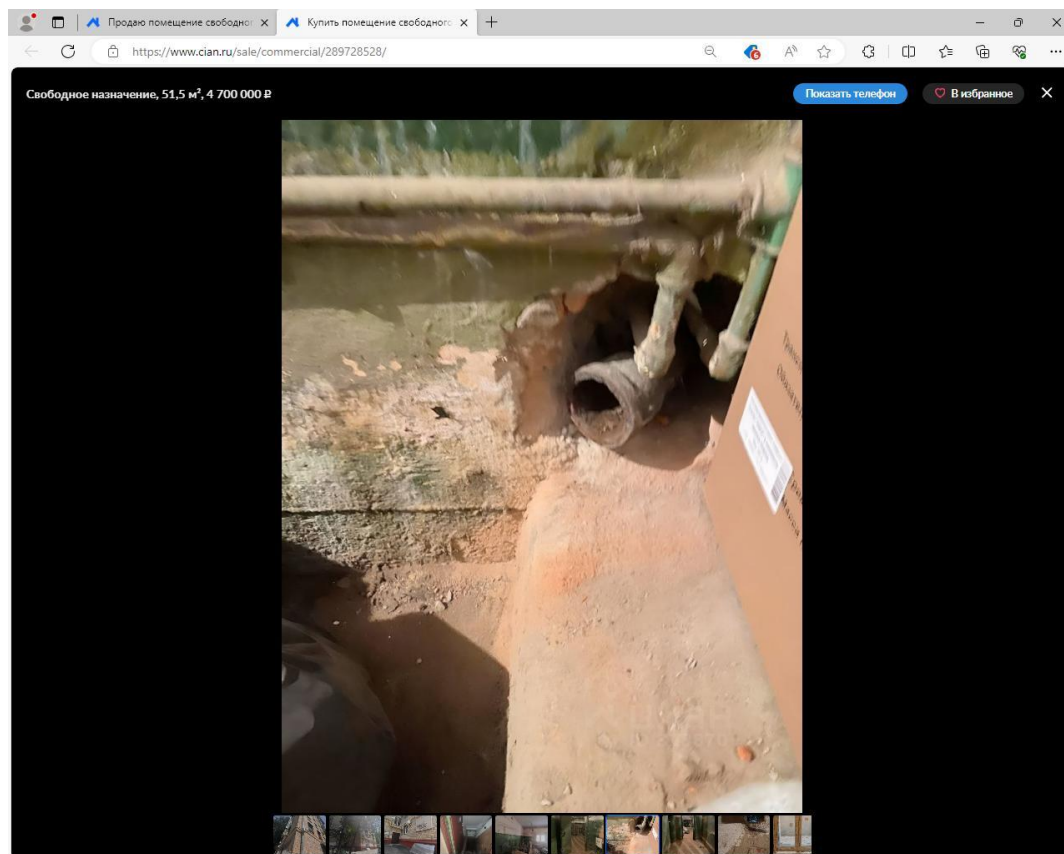


Рисунок 9. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

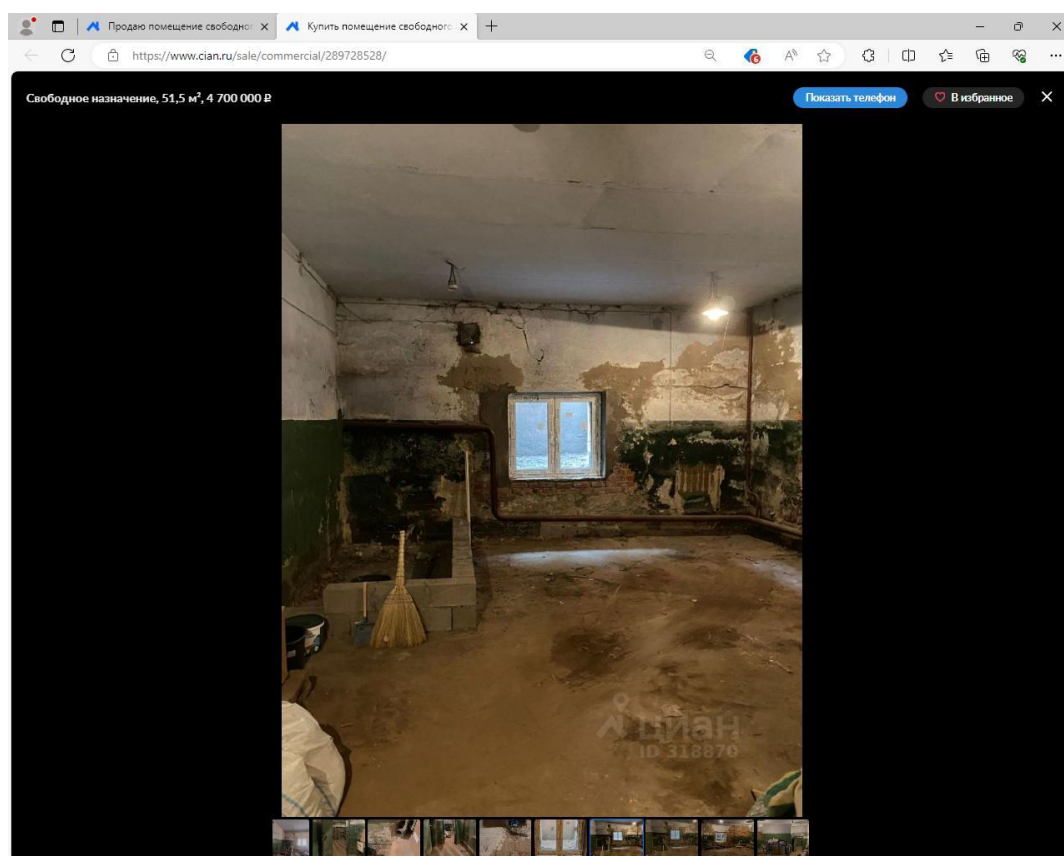


Рисунок 10. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

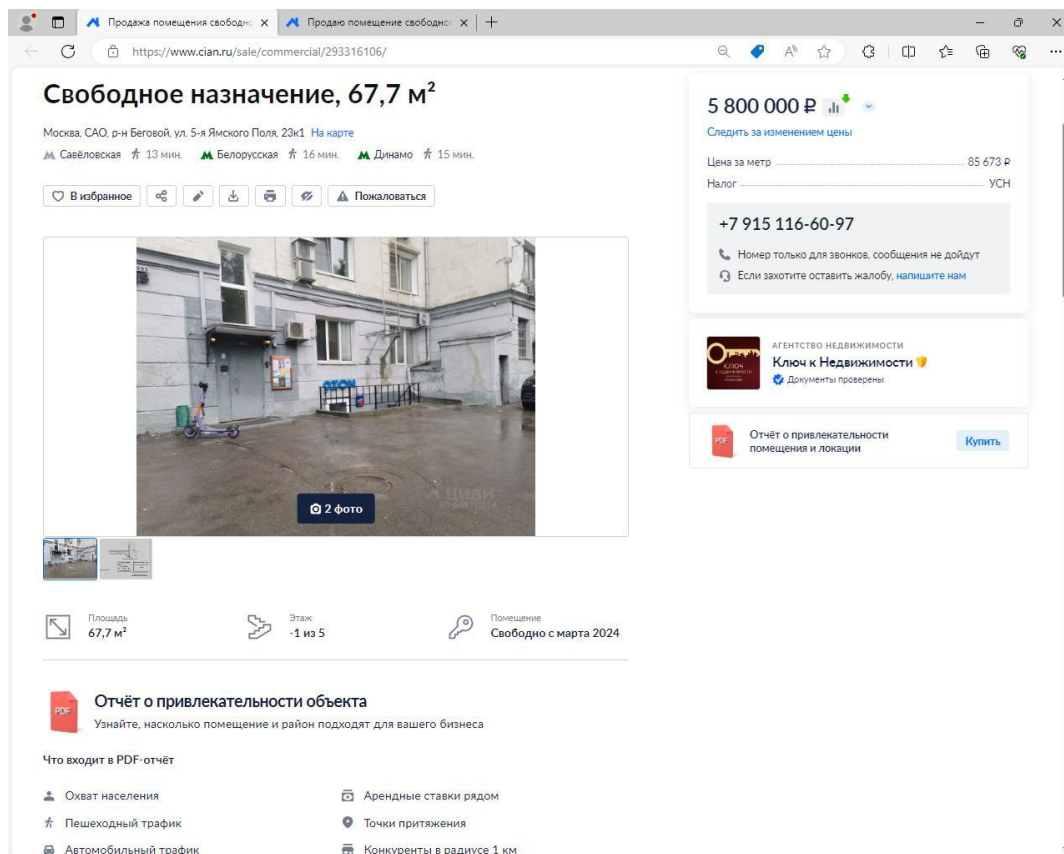


Рисунок 11. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

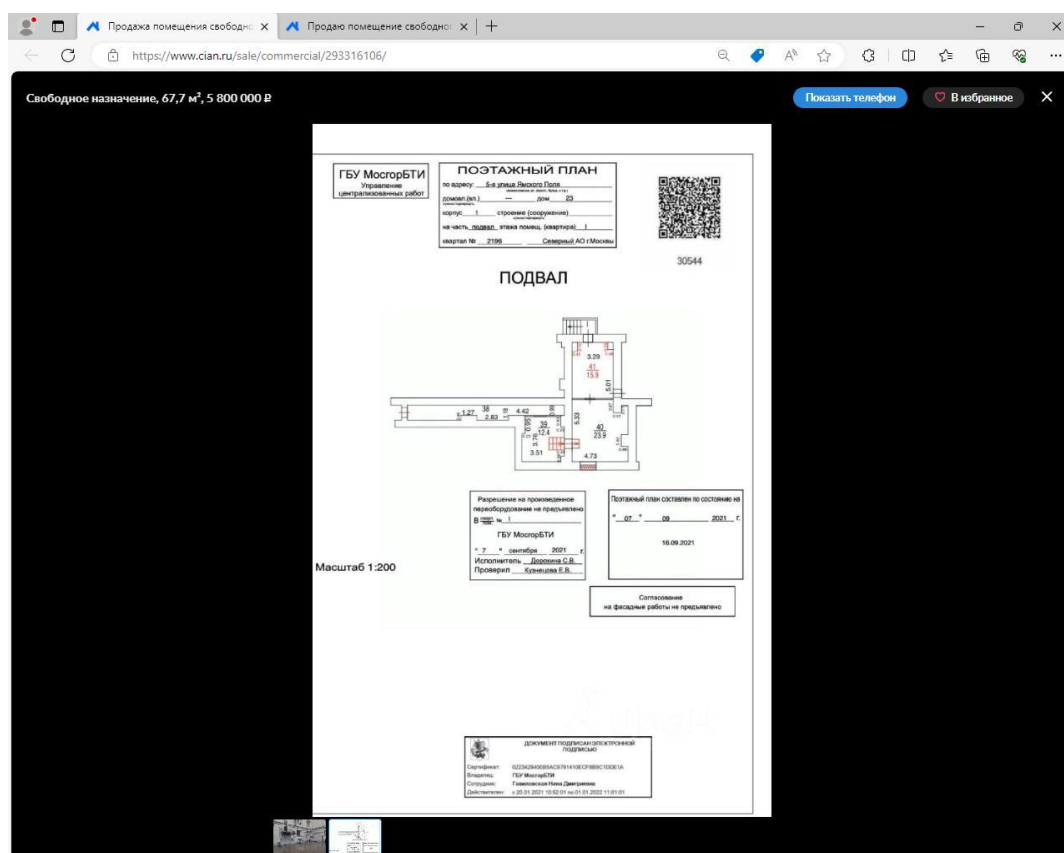


Рисунок 12. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

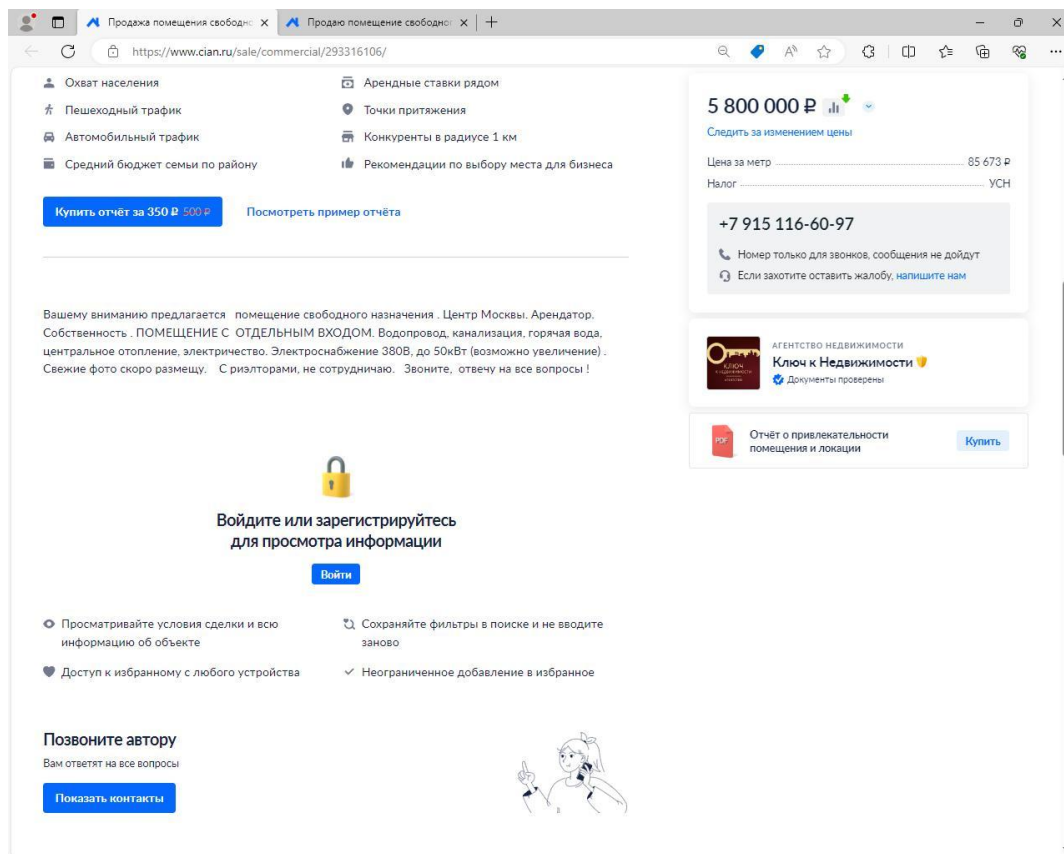


Рисунок 13. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

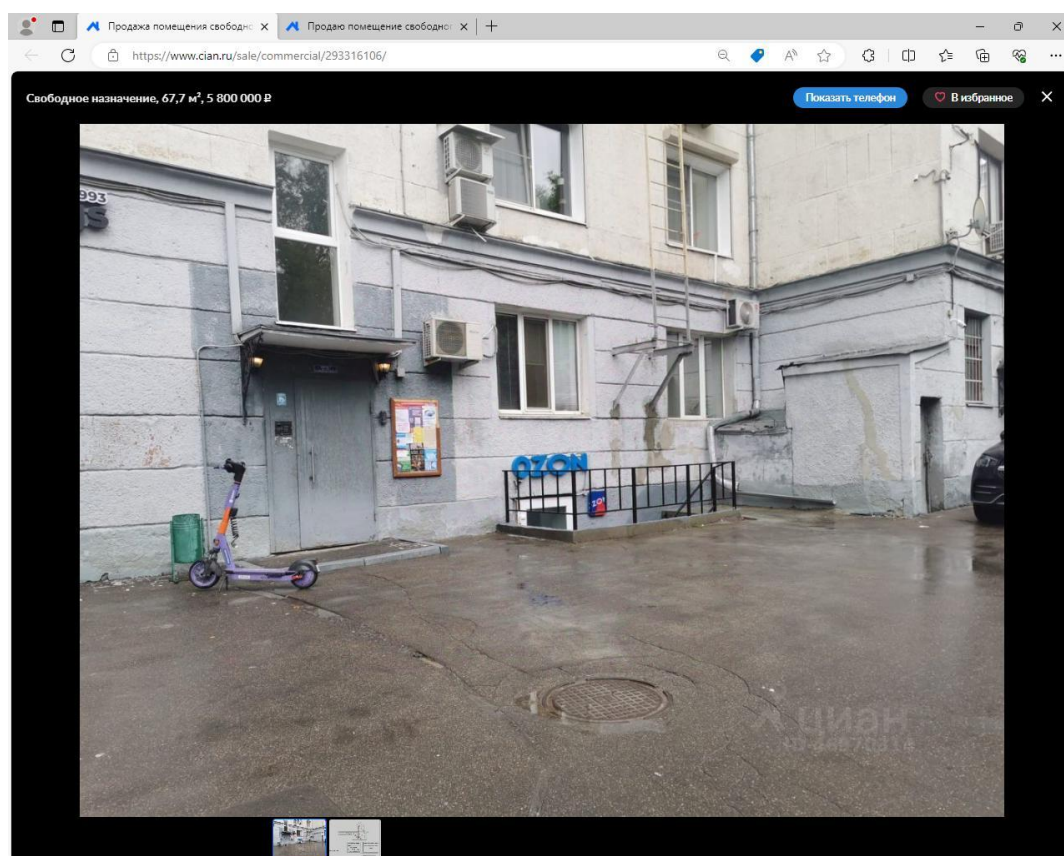


Рисунок 14. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

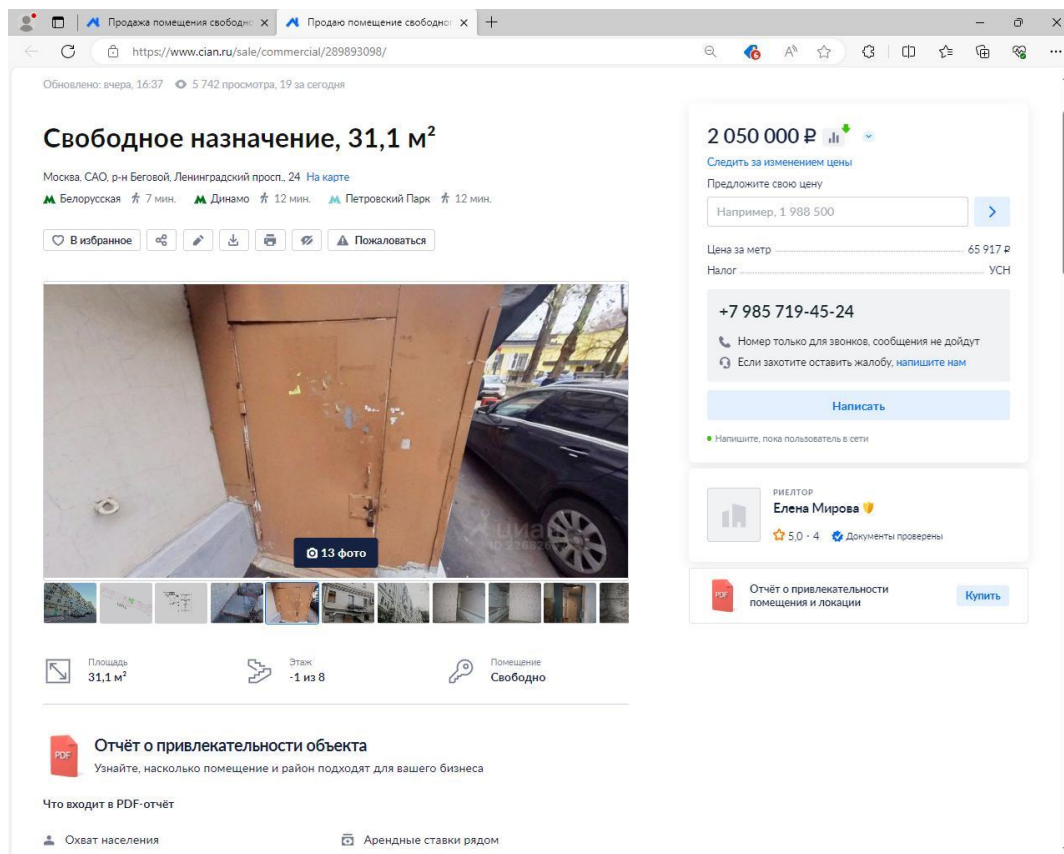


Рисунок 15. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

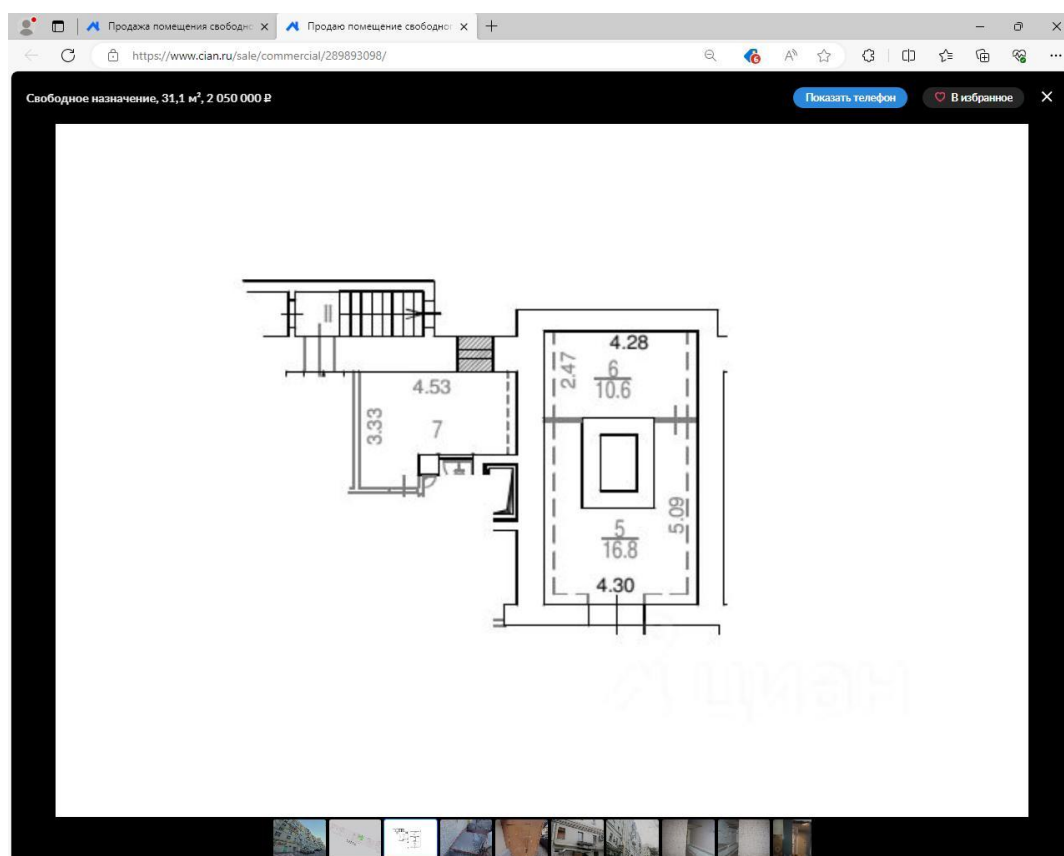


Рисунок 16. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

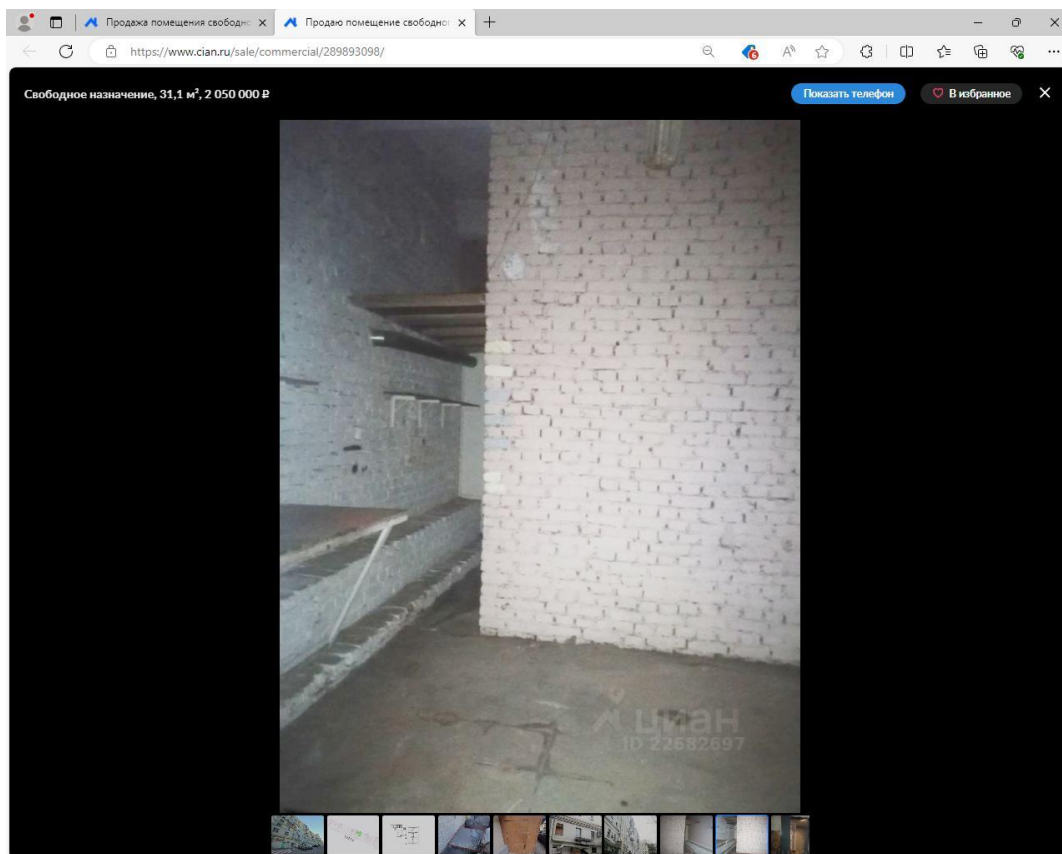


Рисунок 17. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

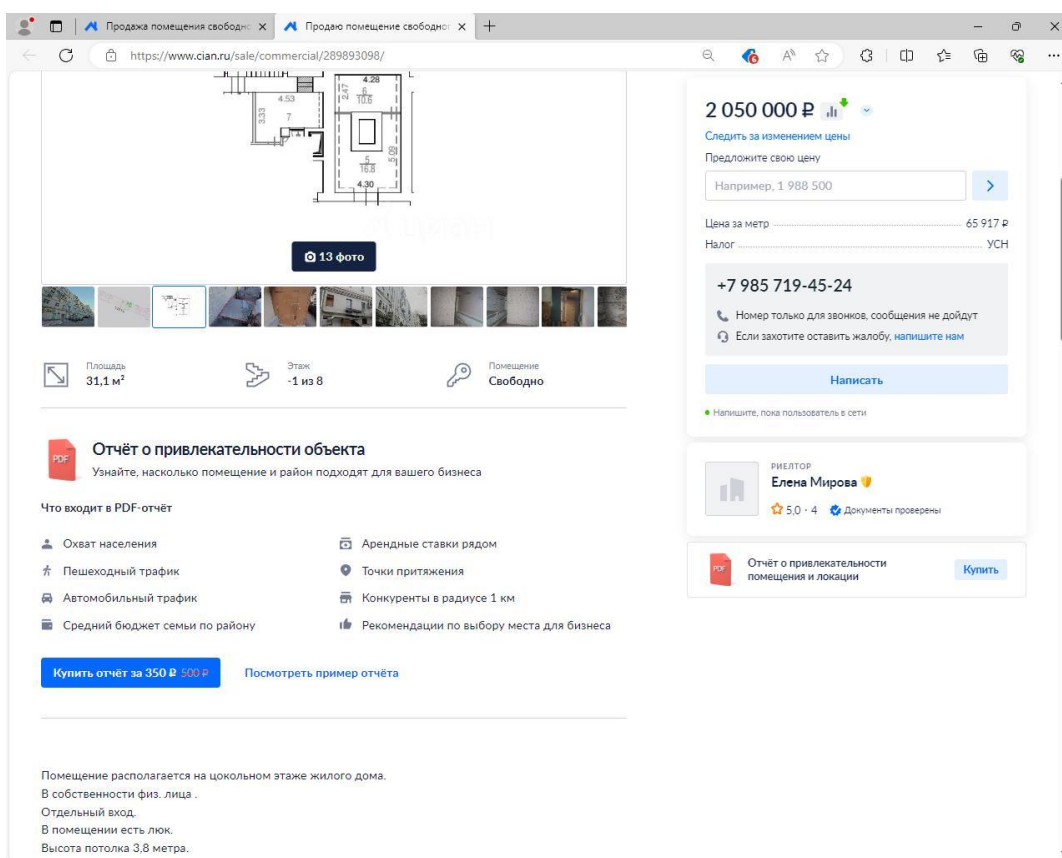


Рисунок 18. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

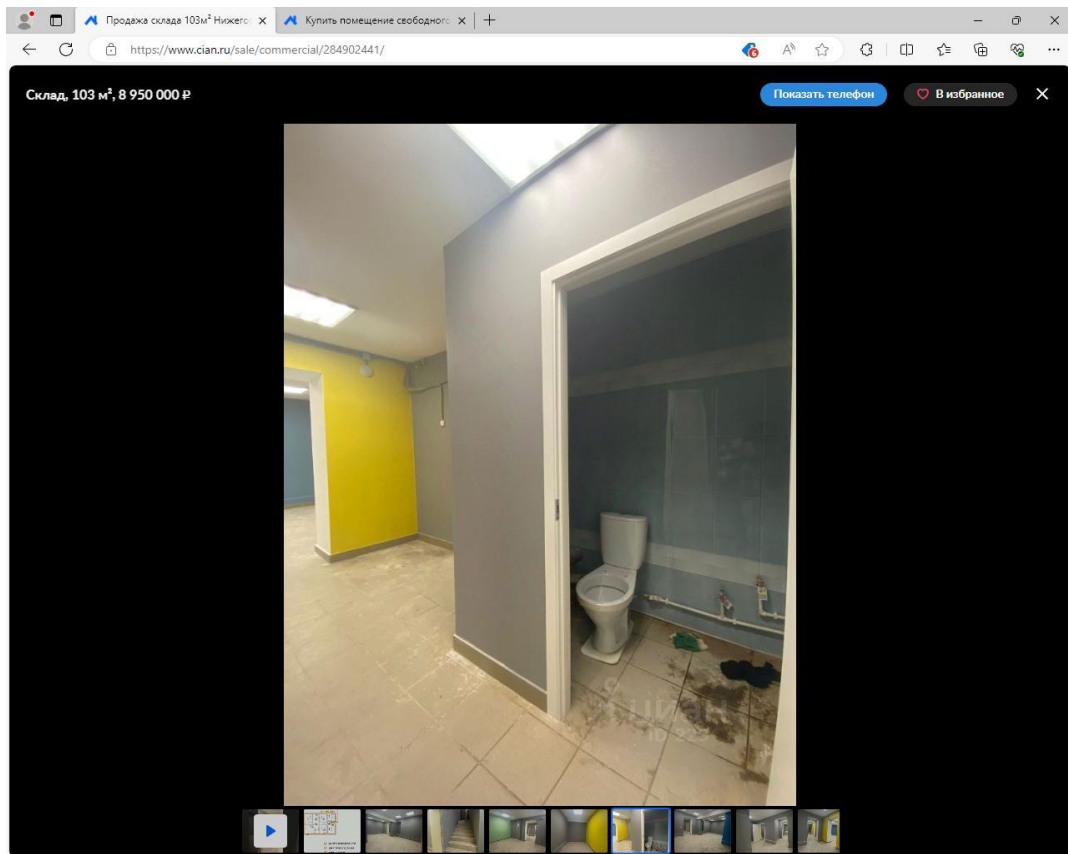


Рисунок 21. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

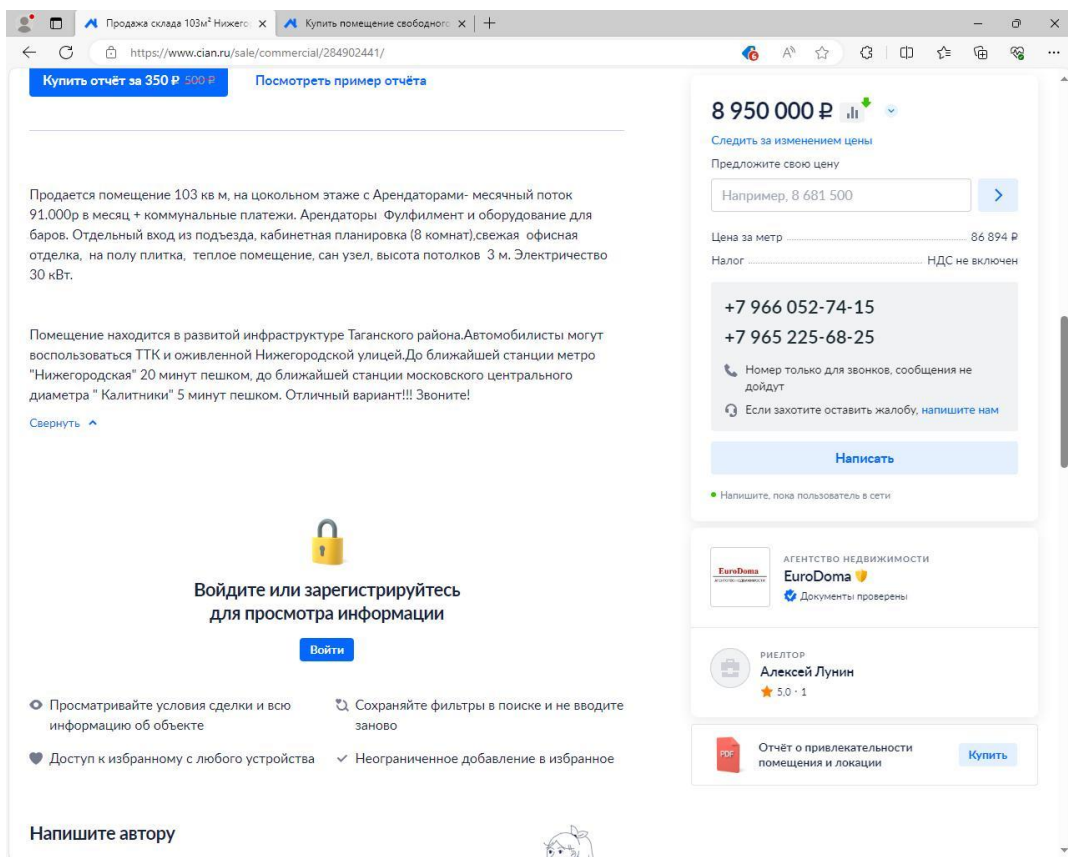


Рисунок 22. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

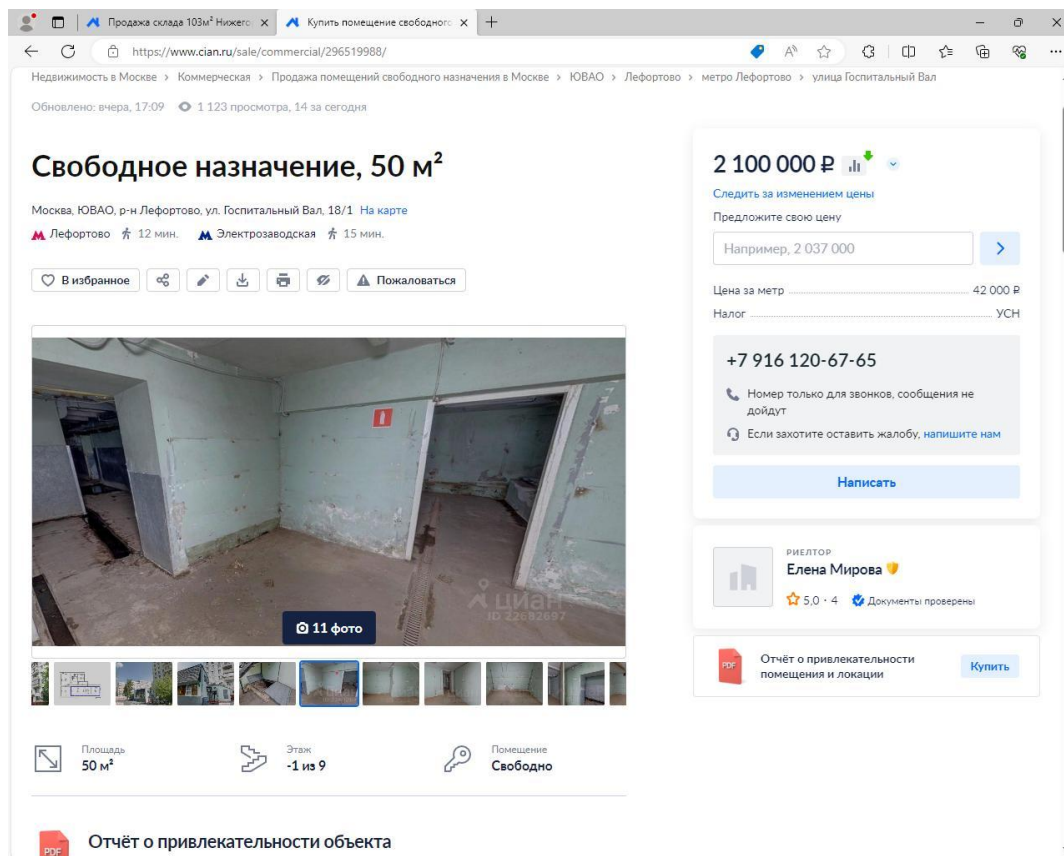


Рисунок 23. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

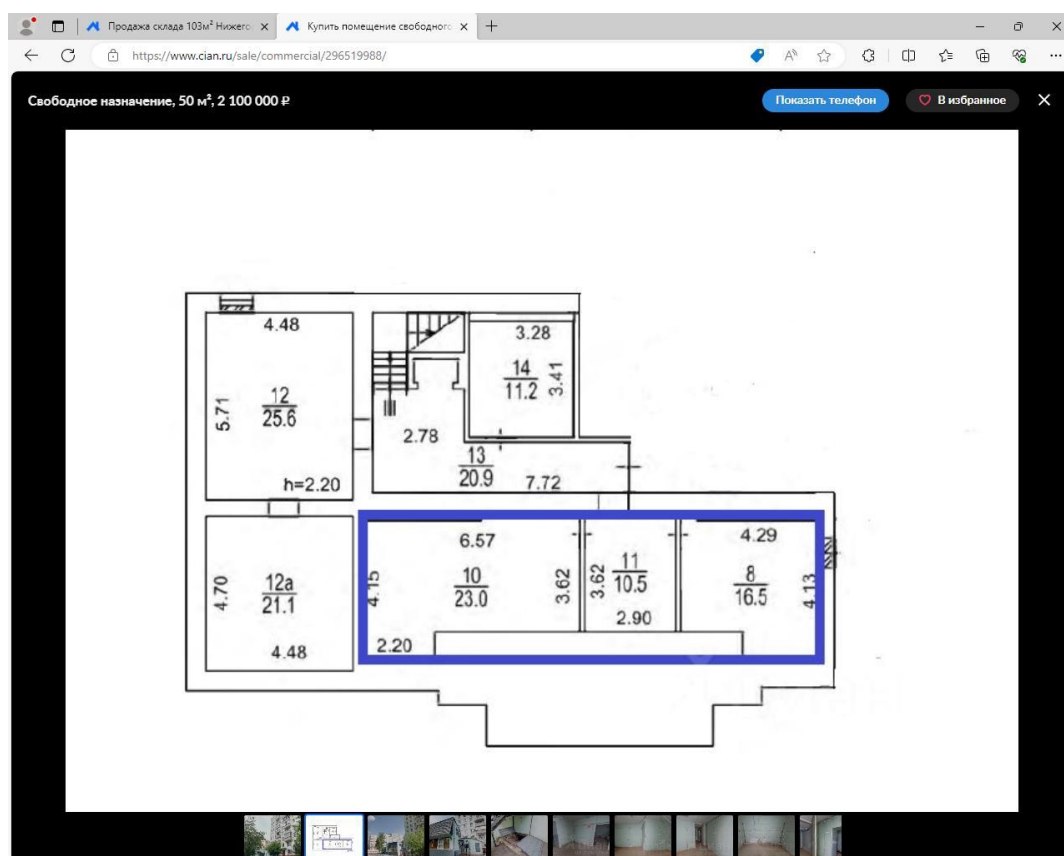


Рисунок 24. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

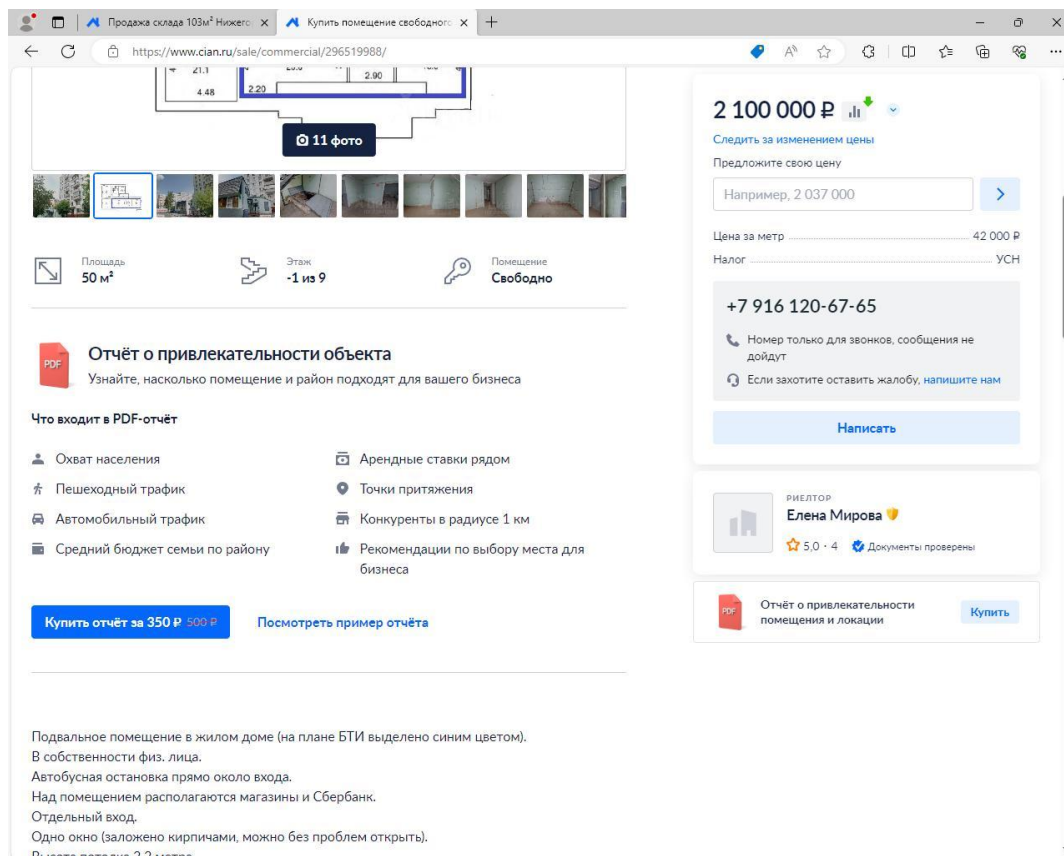


Рисунок 25. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании

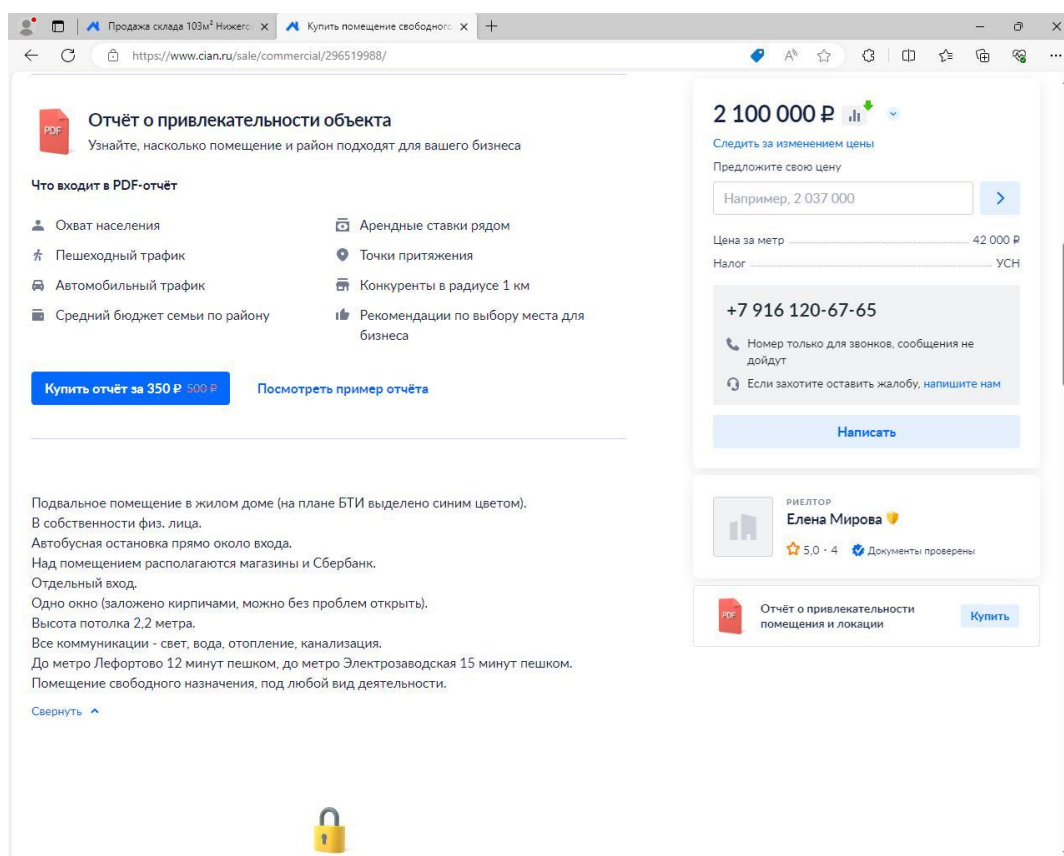


Рисунок 26. Изображение экрана с веб-страницей, содержащей сведения, использованные в данном исследовании