

**© Татьяна Леонидовна Силина**  
кандидат экономических наук, доцент,  
ведущий научный сотрудник научно-  
исследовательского отдела,  
доцент кафедры финансов,  
Владимирский филиал РАНХиГС,  
г. Владимир  
silinatata@mail.ru

**Tatiana L. Silina**  
Candidate of Economic Sciences,  
Associate Professor,  
Leading Researcher of the Research Department,  
Associate Professor of the Department of Finance  
Vladimir branch of RANEPa,  
Vladimir

**© Максим Олегович Зверев**  
студент факультета экономики  
Владимирского филиала РАНХиГС  
ozv01@yandex.ru

**Maxim O. Zverev**  
Student of the Faculty of Economics  
Vladimir branch of RANEPa,  
Vladimir

**© Юлия Сергеевна Павлова**  
студент факультета экономики  
Владимирского филиала РАНХиГС  
Uliad9097@gmail.com

**Julia S. Pavlova**  
Student of the Faculty of Economics  
Vladimir branch of RANEPa,  
Vladimir

### **К ВОПРОСУ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ СТОИМОСТИ ПРОДАЖИ/АРЕНДЫ ТОРГОВО- ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

#### **On the issue of price-forming factors in the formation of the cost of sale/lease of commercial and office premises**

*Аннотация. В статье рассмотрены вопросы возможности применения ценообразующих факторов при формировании стоимости продажи/аренды торгово-офисных помещений во Владимирской области.*

*Abstract. The article discusses the possibility of using price-forming factors in determining the cost of selling/renting commercial and office premises in the Vladimir region.*

*Ключевые слова: ценообразующие факторы, формирование стоимости продажи, формирование стоимости аренды, ценообразующие факторы торгово-офисных помещений.*

*Keywords: price-forming factors, the formation of the cost of sale, the formation of the cost of rent, the price-forming factors of commercial and office premises.*

Начиная с 2016 года во Владимирском филиале Президентской академии проводятся исследования рынка недвижимости во Владимирской области. Данный вид фундаментальных прикладных исследований позволяет решить сразу несколько задач. В-первых, погрузить будущих специалистов в вопросы науки в ее прикладном аспекте, позволяет студентам самим получить первые научные результаты. Во-вторых, на собственном опыте увидеть связь науки с практической реализацией найденных закономерностей. В-третьих, системное накопление знаний в вопросах развития рынка недвижимости позволяет сделать более прозрачными и понятными для субъектов бизнеса процессы, происходящие в данной области экономики.

В настоящей работе рассмотрены перспективные объекты коммерческой недвижимости: торговой и офисной. Современный рынок коммерческой недвижимости — сложная система, где стоимость активов зависит от множества факторов. К коммерческой

недвижимости относятся офисные и торгово-развлекательные здания, включая бизнес-центры, торговые центры, магазины, рестораны и другие предприятия услуг.

Объектами исследования стали здания офисно-торгового назначения в городе Владимире: 100 объектов, предлагаемых для продажи и 80 объектов - для аренды. Данные собраны с октября по декабрь 2024 года. Все выборки однородны, нормально распределены, коэффициент вариации не превышает 19 %. Выборкой признается часть генеральной совокупности, непосредственно изучаемой в исследовании.

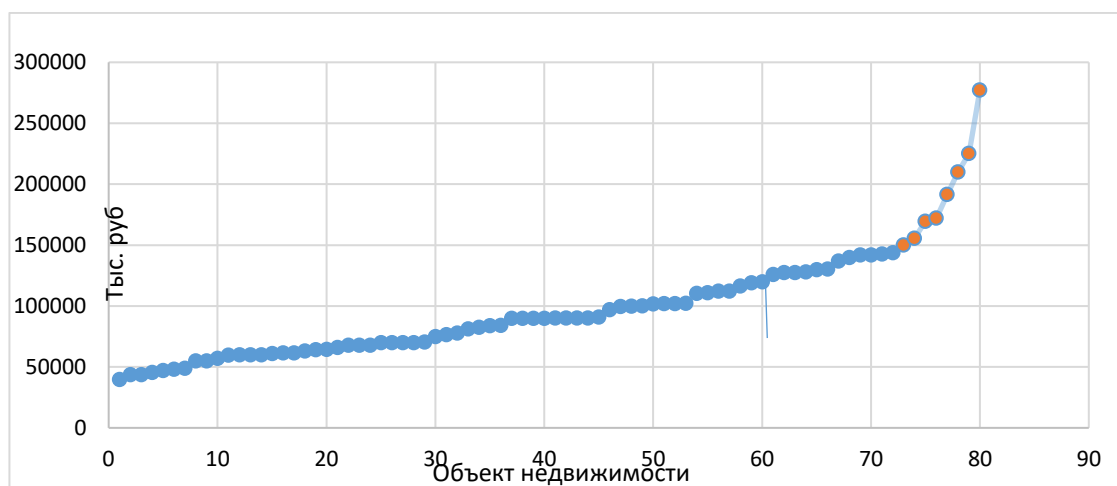
Ценообразующий фактор представляет собой любое условие, критерий или обстоятельство, которое влияет на формирование конечной цены объекта. При выборе недвижимости ценообразующие факторы могут быть различными и зависят от многих условий.

В ходе исследования было выявлено, что на цену офисно-торгового объекта оказывают наибольшее влияние следующие ценообразующие факторы:

- 1) местоположение в пределах города (спальный район, пригород, центр города);
- 2) средняя проходимость в день;
- 3) тип парковки (организованная, стихийная, отсутствие парковки);
- 4) этаж расположения (объект расположен сверху или внизу);
- 5) наличие отдельного входа (есть вход или его нет);
- 6) тип ремонта (косметический, эконом, стандарт, премиум).

#### **Определение стоимости ценообразующих факторов**

Стоимость продажи торгово-офисной недвижимости в 2024 году колеблется от 39 777 рублей до 277 174 рублей за квадратный метр (рис. 1).



*Рис. 1. Стоимость 1 кв. м продажи зданий и помещений офисно-торгового назначения в г. Владимире*

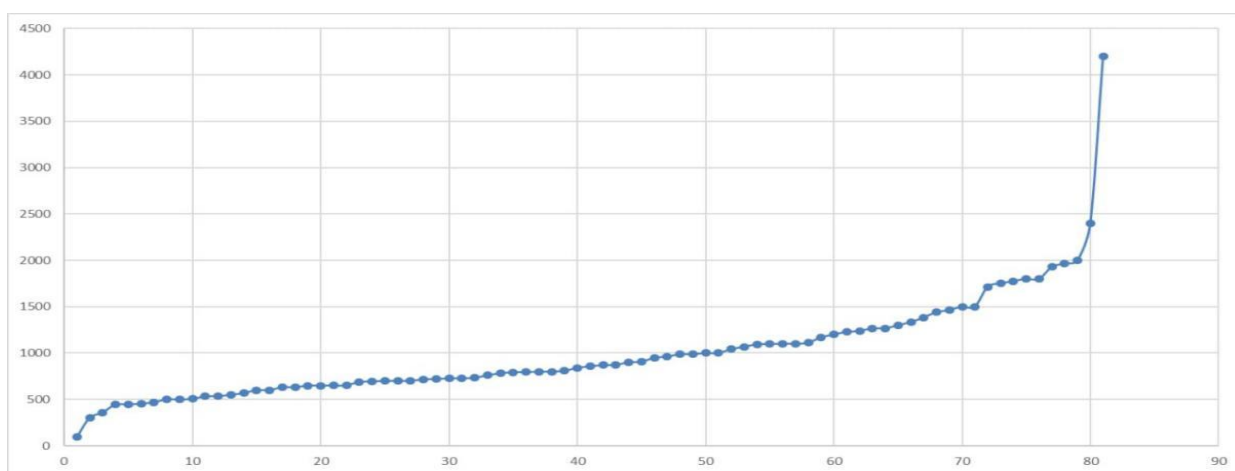
На графике отчетливо выделяется 6 групп: от 39773 руб. до 54978 руб. – самые дешевые торгово-офисные помещения; от 57202 руб. до 84158 руб. – самая большая группа средних по цене объектов; группу от 90000 руб. до 100000 руб. представляют в основном помещения без отделки в новых домах; объекты стоимостью за один квадратный метр от 100000 до 143000 руб. – самые дорогие объекты. Объекты от 150000 руб. до 277174 руб. исключены из выборки для корректности расчетов в связи с высоким показателем вариации выборки.

Для сравнения, в 2022 году предложение продажи на рынке офисно-торговой недвижимости начиналось от 27 506 руб. и доходило до 158 081 руб., что свидетельствует о росте цен на коммерческую недвижимость на последние два года.



*Рис. 2. Средняя стоимость 1 кв. м продажи зданий и помещений торгово-офисного назначения в г. Владимире (2021-2024 гг.)*

Стоимость аренды торгово-офисных помещений в исследуемом периоде варьируется от 92,6 руб. до 1799 руб. за 1 квадратный метр.



*Рис. 3. Стоимость 1 кв. м аренды зданий и помещений офисно-торгового назначения в г. Владимире*

Для основной массы объектов были характерны цены от 500 до 1000 руб. Объектам продажи данные показатели также можно подразделить на более мелкие группы в зависимости от местоположения, внутренней отделки и других факторов. Что касается стоимости, то за последние два года стоимость 1 кв. м продажи и аренды выросла в среднем на 17 %.

Таким образом, на основании графиков можно выявить группы объектов, каждую из которых характеризует примерно одинаковый набор факторов, что обусловлено схожими характеристиками объектов, которые в дальнейшем формируют цену объекта недвижимости. Именно такие группы будут использоваться при составлении выборок для определения стоимости факторов.

Одним из основных факторов, влияющих на стоимость объекта, является местоположение. В данном исследовании местоположение подразделяется на центр, спальный район и окраину.

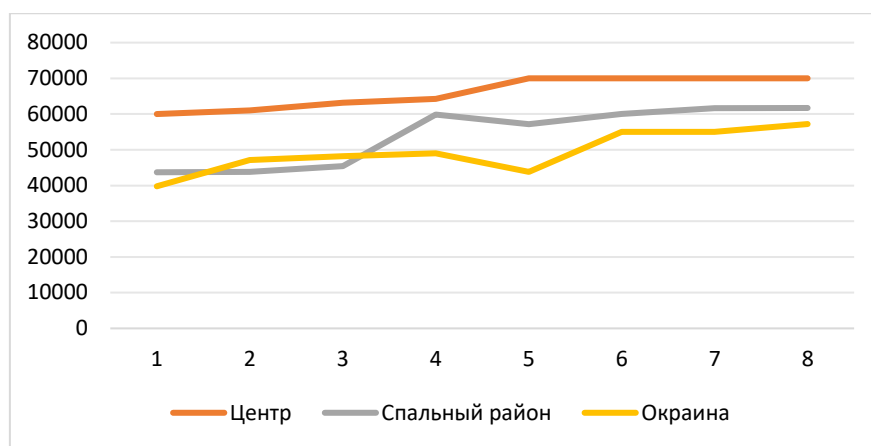


Рис. 4. Выборка по ценообразующему фактору «Местоположение» в сегменте продажи офисно-торговой недвижимости

Среднеарифметическое значение удельной цены за 1 кв. м в рассматриваемом периоде составило для группы:

- «Центр»: 66048 руб. за кв. метр (медиана – 67112 руб., доверительный интервал – 61637-70459 руб., коэффициент вариации – 7 %).
- «Спальный район»: 54174 руб. за кв. метр (медиана – 58548 руб., доверительный интервал – 45871-62476 руб., коэффициент вариации – 15 %).
- «Окраина»: 49389 руб. за кв. метр (медиана – 48635 руб., доверительный интервал – 43365-62476 руб., коэффициент вариации – 12 %).

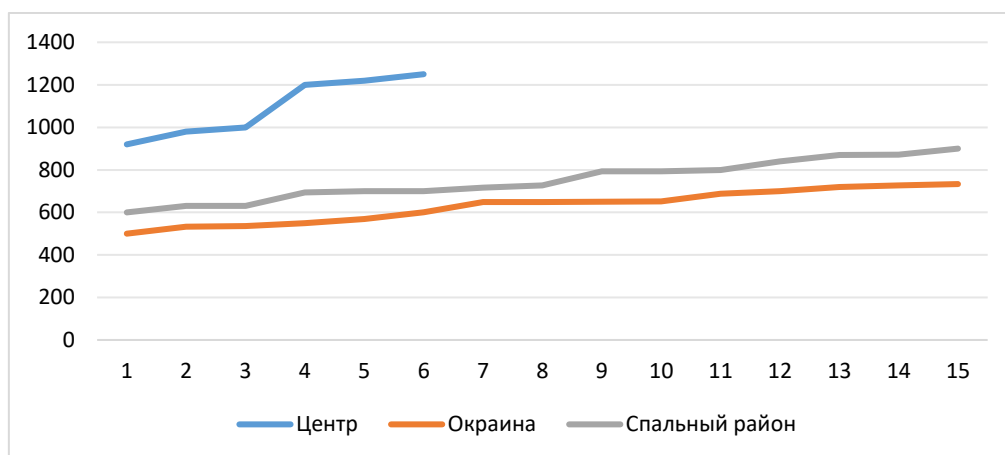


Рис. 5. Выборка по ценообразующему фактору «Местоположение» в сегменте аренды офисно-торговой недвижимости

Арендные ставки по группам:

- «Центр»: 1095 руб. за кв. метр (ср.), 1100 руб. (мед.), интервал 951–1239 руб., коэффициент вариации 13 %;
- «Спальный район»: 751 руб. за кв. метр (ср.), 727 руб. (мед.), интервал 656–846 руб., коэффициент вариации 13 %;
- «Окраина»: 630 руб. за кв. метр (ср.), 649 руб. (мед.), интервал 553–708 руб., коэффициент вариации 12 %.

Различие стоимости офисно-торговых объектов зачастую обусловлено состоянием отделки и наличием/отсутствием ремонта.

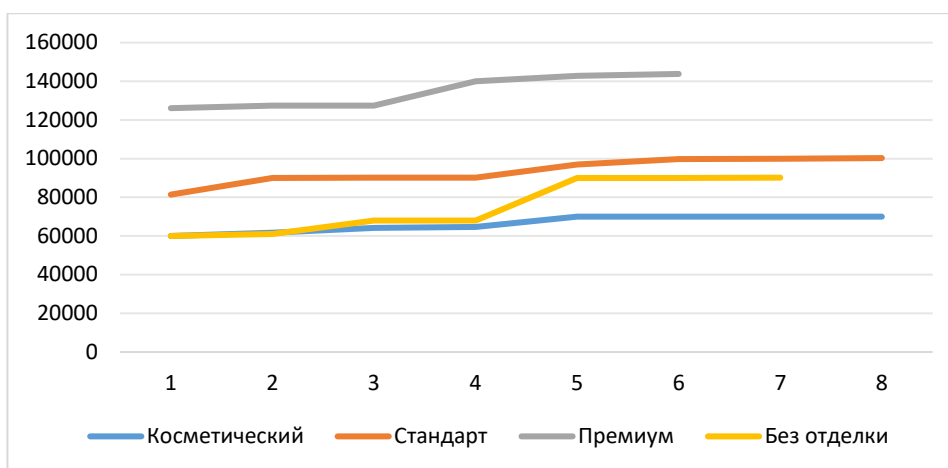


Рис. 6. Выборка по ценообразующему фактору «Тип ремонта» в сегменте продажи офисно-торговой недвижимости

Для объектов с косметическим ремонтом за кв. метр: средняя цена: 66317 руб., медиана: 67308 руб., доверительный интервал: 62130–70505 руб., коэффициент вариации: 6 % (в пределах нормы).

Для группы «Стандарт» за кв. метр: средняя цена - 93583 руб., медиана: 93590 руб., доверительный интервал: 86822–100342 руб., коэффициент вариации: 7 % (в пределах нормы).

Для группы «Премиум» за кв. метр: средняя цена - 134596 руб., медиана: 133710 руб., доверительный интервал: 136142–143050 руб., коэффициент вариации: 6 % (в пределах нормы).

Для группы «Объекты без отделки» за кв. метр: средняя цена - 75315 руб., медиана: 68000 руб., доверительный интервал: 61176–89454 руб., коэффициент вариации: 19 % (в пределах нормы).

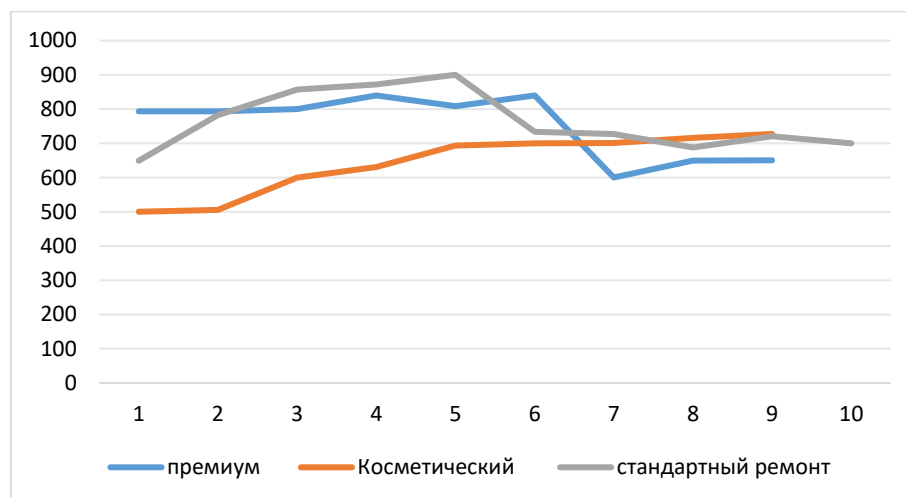
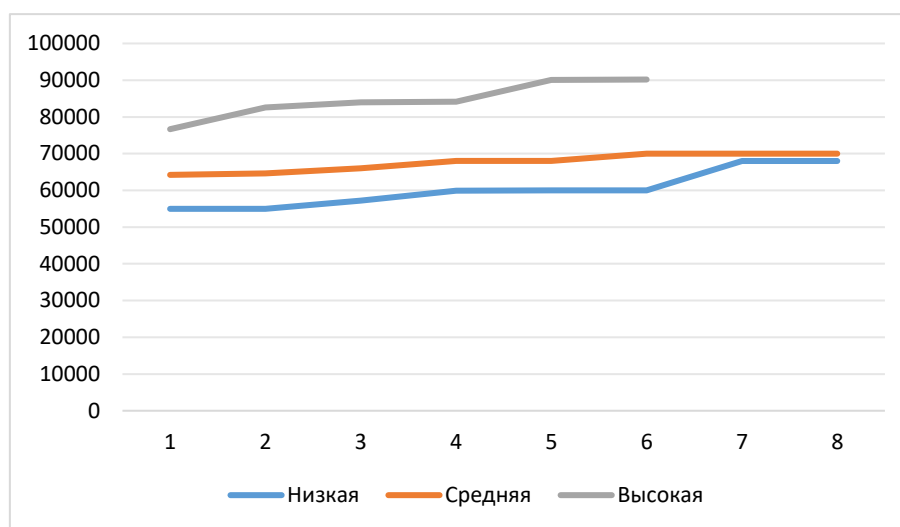


Рис. 7. Выборка по ценообразующему фактору «Тип ремонта» в сегменте аренды офисно-торговой недвижимости

Для объектов с косметическим ремонтом средняя цена за 1 кв. метров составляет 642 руб., медиана – 693 руб., доверительный интервал составляет 553–730 руб., коэффициент вариации: 14 %;

- для группы «Стандарт» за 1 кв. м: средняя цена: 763 руб., медиана: 730 руб., доверительный интервал: 677–849 руб., коэффициент вариации: 11 %;
  - для группы «Премиум» за 1 кв. м: средняя цена: 753 руб., медиана: 794 руб., доверительный интервал: 660–845 руб., коэффициент вариации: 12 %.
- Другим ценообразующим фактором является проходимость.

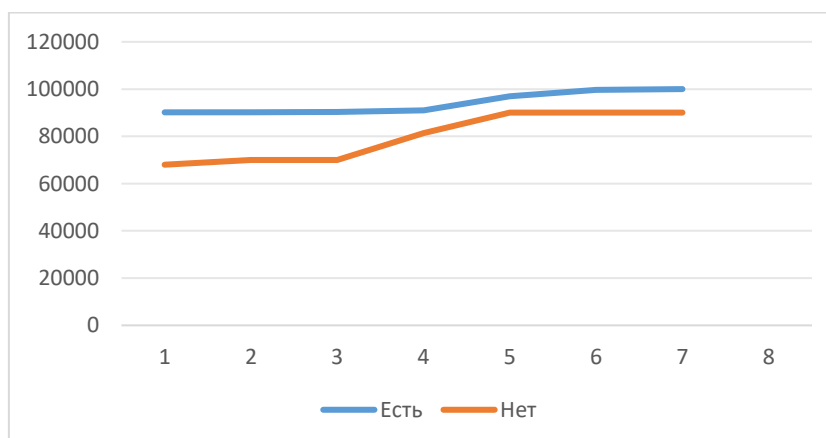


*Рис. 8. Выборка по ценообразующему фактору «Проходимость» в сегменте продажи офисно-торговой недвижимости*

Среднеарифметическое значение удельной цены за 1 кв. м в рассматриваемом периоде для группы:

- низкая проходимость: 60381 руб. (медиана 59947 руб., интервал 55239–65524 руб., коэффициент вариации 9 %);
- средняя проходимость: 67605 руб. (медиана 68000 руб., интервал 65201–70009 руб., коэффициент вариации 4 %);
- высокая проходимость: 84604 руб. (медиана 84043 руб., интервал 79519–89688 руб., коэффициент вариации 6 %).

Следующий фактор, оказывающий непосредственное влияние на стоимость объекта – наличие/отсутствие отдельного входа.



*Рис. 9. Выборка по ценообразующему фактору «Наличие/отсутствие отдельного входа» в сегменте продажи офисно-торговой недвижимости*

«Есть отдельный вход» составила 94 042 руб., медианная – 91 000 руб., доверительный интервал – 89 394–98 689 руб., коэффициент вариации – 5 %.

«Нет отдельного входа» средняя цена – 79 920 руб., медианная – 81 395 руб., доверительный интервал – 69 537–90 303 руб., коэффициент вариации – 13 %.

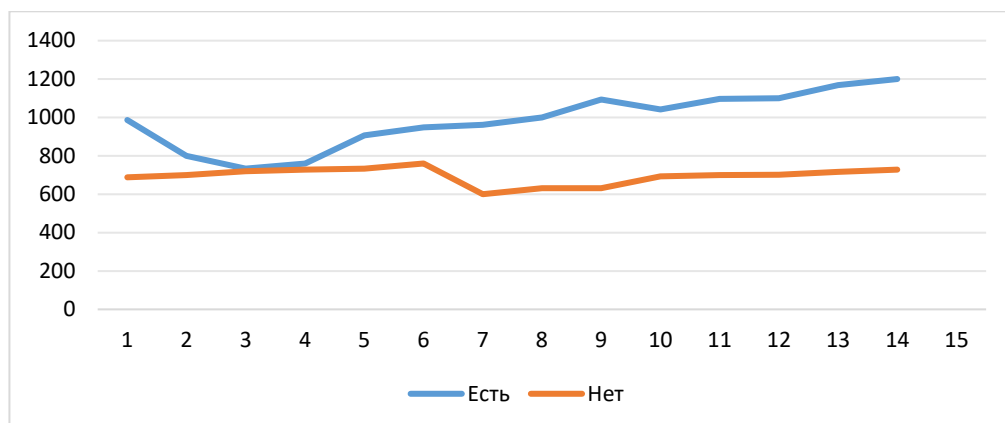


Рис. 10. Выборка по ценообразующему фактору «Наличие/отсутствие отдельного входа» в сегменте аренды офисно-торговой недвижимости

Среднеарифметическое значение удельной арендной ставки за 1 кв. м в рассматриваемом периоде составило для группы:

- «Есть отдельный вход» составила 985 руб., медианная – 994 руб. Доверительный интервал – от 840 руб. до 1131 руб., коэффициент вариации – 15 %;

- «Нет отдельного входа» средняя цена – 695 руб., медианная – 700 руб. Доверительный интервал – от 650 руб. до 740 руб., коэффициент вариации – 9 %.

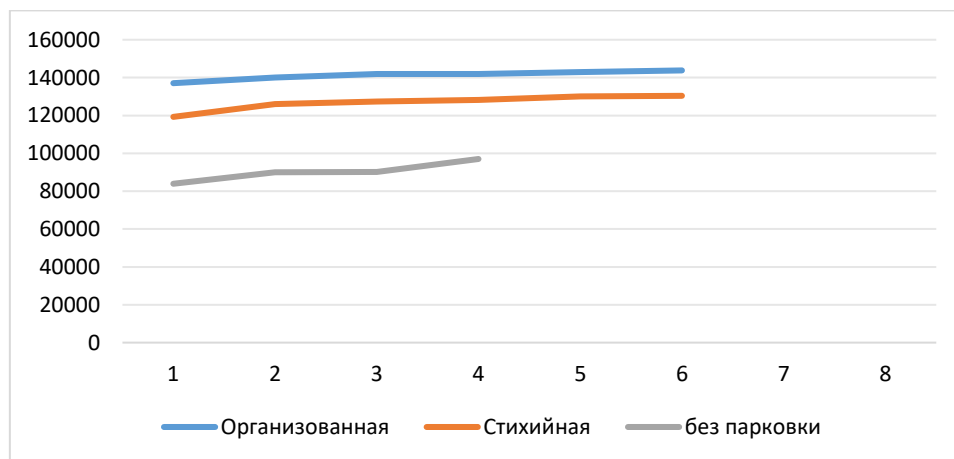


Рис. 11. Выборка по ценообразующему фактору «Парковка» в сегменте продажи офисно-торговой недвижимости

Среднеарифметическое значение удельной цены за 1 кв. м в рассматриваемом периоде составило для группы:

- «Организованная парковка» составила 141244 руб., медианная – 141883 руб., доверительный интервал – 138834–143654 руб., коэффициент вариации – 2 %;

- «Стихийная парковка»: средняя – 126892 руб., медианная – 127812 руб., интервал – 122824–130960 руб., коэффициент вариации – 3 %;

- «Без парковки»: средняя – 84943 руб., медианная – 90103 руб., интервал – 84943–95624 руб., коэффициент вариации – 6 %.

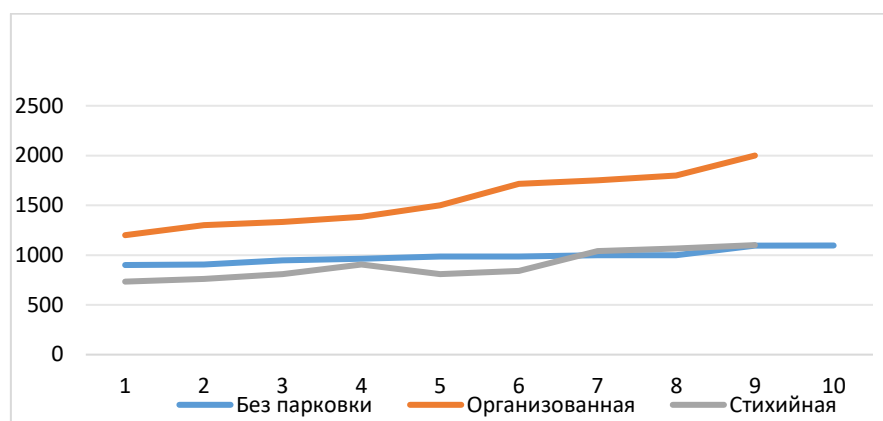


Рис. 12. Выборка по ценообразующему фактору «Парковка» в сегменте аренды офисно-торговой недвижимости

Среднеарифметическое значение удельной арендной ставки за 1 кв. м в рассматриваемом периоде составило для группы:

- «Организованная парковка» в спальных районах составила 1553 руб., в центре – 1500 руб. Доверительный интервал: 1281–1826 руб., коэффициент вариации – 14 %;
- «Стихийная парковка»: в центре – 898 руб., в спальных районах – 840 руб. Доверительный интервал: 757–1036 руб., коэффициент вариации – 15 %;
- «Без парковки»: в центре – 988 руб., в спальных районах – 987 руб. Доверительный интервал: 922–1055 руб., коэффициент вариации – 7 %.

Проанализировав рынок аренды и продаж офисно-торговых помещений в городе Владимире, были выявлены и исследованы 5 ключевых ценообразующих факторов, которые влияют на цену 1 м<sup>2</sup>.

В результате работы были определены коэффициенты:

- отношение удельной ставки в спальном районе города к ставке такого же объекта в центре составит 0,82;
- отношение удельной ставки на окраине города к ставке такого же объекта в центре составит 0,75;
- отношение удельной арендной ставки в спальном районе города к ставке такого же объекта аренды в центре составит 0,69;
- отношение удельной арендной ставки на окраине города к ставке такого же объекта в центре составит 0,58;
- отношение удельной цены назначения с косметическим ремонтом к удельной цене объекта с премиум-ремонтом составляет 0,49;
- отношение удельной цены назначения со стандартным ремонтом к удельной цене объекта с премиум-ремонтом составляет 0,70;
- отношение удельной цены назначения без отделки к удельной цене объекта с премиум-ремонтом составляет 0,56;
- отношение удельной арендной ставки назначения с косметическим ремонтом к удельной цене объекта с премиум-ремонтом составляет 0,84;
- отношение удельной арендной ставки назначения со стандартным ремонтом к удельной цене объекта с премиум-ремонтом составляет 0,98;
- отношение удельной цены назначения с низкой проходимостью к удельной цене объекта с высокой проходимостью составляет 0,71;

- отношение удельной цены назначения со средней проходимостью к удельной цене объекта с высокой проходимостью составляет 0,80.

Результаты исследования сопоставимы с данными, опубликованными в «Справочнике оценщика недвижимости – 2024» для городов численностью населения до 500 тыс. человек под редакцией Л. А. Лейфера. Это позволяет сделать вывод о том, что справочник можно использовать в практической деятельности оценщиков для расчёта рыночной стоимости офисно-торговых помещений в данном сегменте по Владимиру.

### Список литературы

1. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Для городов с численностью населения менее 500 тыс. человек / Л. А. Лейфер, Т. В. Афанасьева (Крайникова), Д. В. Нестерова, К. А. Шмыкова ; под ред. Л. А. Лейфера. – Н. Новгород : Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2024.
2. Головин Н. А., Азанова И. А., Балабаев В. Д., Гладких К. Д. Теоретические аспекты оценки коммерческой недвижимости // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 12-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-aspekty-otsenki-kommercheskoj-nedvizhimosti> (дата обращения: 09.12.2024).
3. Лесникова К. М., Корабельникова С. С. Оценочная деятельность в сфере недвижимости // Скиф. – 2022. – № 10 (74). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenochnaya-deyatelnost-v-sfere-nedvizhimosti> (дата обращения: 09.12.2024).
4. Силина Т. В., Опилова Р. В. Опеределение ценообразующих факторов влияющих на установление цен аренды торгово-офисных объектов в городе Владимире // Ученные записки : научно-практический журнал. – 2023. – №4 (48). – С. 53-59.