ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД.

Выпуск №16

Период анализа:	**2-ое полугодие 2022 г.**
Дата публикации:	**15.01.2023 г.**
Автор публикации:	**Божко А.В.**
E-mail для комментариев:	**analyse@pfagroup.ru**

МОСКВА 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 3
1.1 Описание методологии 3
1.2 Пример применения методики 7
1.3 Рекомендации к применению 10
1.4 Основные термины и определения 11

2 ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА 12
2.1 Север. Офисного назначения 13
2.2 Север. Торгового назначения 14
2.3 Север. ПСН 15
2.4 Север. Производственно-складского назначения 16
2.5 Северо-восток. Офисного назначения 17
2.6 Северо-восток. Торгового назначения 18
2.7 Северо-восток. ПСН 19
2.8 Северо-восток. Производственно-складского назначения 20
2.9 Восток. Офисного назначения 21
2.10 Восток. Торгового назначения 22
2.11 Восток. ПСН 23
2.12 Восток. Производственно-складского назначения 24
2.13 Юго-восток. Офисного назначения 25
2.14 Юго-восток. Торгового назначения 26
2.15 Юго-восток. ПСН 27
2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения 28
2.17 Юг. Офисного назначения 29
2.18 Юг. Торгового назначения 30
2.19 Юг. ПСН 31
2.20 Юг. Производственно-складского назначения 32
2.21 Юго-запад. Офисного назначения 33
2.22 Юго-запад. Торгового назначения 34
2.23 Юго-запад. ПСН 35
2.24 Юго-запад. Производственно-складского назначения 36
2.25 Запад. Офисного назначения 37
2.26 Запад. Торгового назначения 38
2.27 Запад. ПСН 39
2.28 Запад. Производственно-складского назначения 40
2.29 Северо-запад. Офисного назначения 41
2.30 Северо-запад. Торгового назначения 42
2.31 Северо-запад. ПСН 43
2.32 Северо-запад. Производственно-складского назначения 44

3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 45

1 ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Описание методологии

Данная публикация посвящена обоснованию поправки на местоположение относительно удаленности и направлению от МКАД для коммерческой недвижимости, расположенной в московском регионе за пределами МКАД.

В первую очередь данная статья полезна оценщикам для усиления отчетов об оценке в части обоснования поправки на местоположения относительно МКАД для объектов коммерческой недвижимости.

Предложенная методология определения поправки на местоположение основана на сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД, который ежеквартально подготавливает Аналитический центр ООО «ПФК», с данным обзором можно ознакомится по ссылке: https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/

Поскольку формат обзора носит ежеквартальный характер, следовательно, поправка на местоположение также будет учитывать ежеквартальную динамику цен коммерческой недвижимости.

Расчет поправки на местоположение относительно удаленности и направления от МКАД предлагается осуществлять в два этапа:

1 ЭТАП. Определяется поправка на местоположение относительно удаленности от МКАД.

2 ЭТАП. Определяется поправка на местоположение относительно направления от МКАД.

На первом этапе определяем поправку на местоположение относительно удаленности от МКАД с использованием следующей формулы:

Формула 1

$$П^{ОАi}_{МКАДуд} = \left(\frac{У^{ОО}_{МКАД}}{У^{ОАi}_{МКАД}}\right)^{КТ^{ОАi}_{МКАД}}$$

где: $П^{ОАi}_{МКАДуд}$ – поправка на местоположение относительно удаленности от МКАД для i-го объекта-аналога относительно объекта оценки;
$У^{ОО}_{МКАД}$ – удаленность от МКАД объекта оценки, км.;
$У^{ОАi}_{МКАД}$ – удаленность от МКАД i-го объекта-аналога, км.;
$КТ^{ОАi}_{МКАД}$ – коэффициент торможения цены, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД, в направлении от МКАД в котором расположен объект-аналог.

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Коэффициенты торможения стоимости в зависимости от удаленности от МКАД представлены в следующих разделах публикации в квартальном разрезе.

Рассматриваемые коэффициенты торможения были получены Автором с использованием программы Microsoft Excel 2010, путем построения корреляционно-регрессионной зависимости. По оси абсциссы была отображена удаленность от МКАД, по оси ординат

коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД, определенный согласно данным сводного обзора, ссылка на который представлена выше.

На базе полученной зависимости определялось уравнение степенной зависимости. Выбор данного уравнения обусловлен упрощением применения поправки на практике.

Уровень качества уравнения зависимости характеризует коэффициент детерминации (R^2). Коэффициент детерминации — доля дисперсии зависимой переменной, объясняемая рассматриваемой моделью зависимости, то есть объясняющими переменными. Для модели парной линейной регрессии коэффициент детерминации равен квадрату обычного коэффициента корреляции между y и x.

Значение коэффициента детерминации может находиться в диапазоне от 0 до 1. Чем выше коэффициент детерминации ($R^2 \to 1$) тем сильней зависимость и качество построенной модели. И наоборот, чем меньше коэффициент детерминации ($R^2 \to 0$), тем слабей зависимость и качество построенной модели. При этом зависимость между двумя параметрами считается доказанной и рекомендуема к использованию при $R^2 > 0{,}7$.

Все диаграммы корреляционно-регрессионной зависимости представлены далее в публикации в квартальном разрезе.

На втором этапе определяем поправку на местоположение относительно направления от МКАД с использованием следующей формулы:

Формула 2

$$П^{ОАi}_{МКАДнапрв} = \frac{С_{ОО}{}^{ОО}_{ЭЗ}}{С_{ОАi}{}^{ОО}_{ЭЗ}}$$

где: $П^{ОАi}_{МКАДнапрв}$ – поправка на местоположение относительно направления от МКАД для i-го объекта-аналога относительно объекта оценки;

$С_{ОО}{}^{ОО}_{ЭЗ}$ – средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в экономической зоне в которой расположен объект оценки, согласно направлению от МКАД в кортом расположен объект оценки, руб./кв.м.;

$С_{ОАi}{}^{ОО}_{ЭЗ}$ – средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в экономической зоне в которой расположен объект оценки, согласно направлению от МКАД в кортом расположен i-ый объект-аналог, руб./кв.м.;

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Необходимо обратить внимание на то, что на втором этапе при определении поправки на местоположение расчет поправки осуществляется в рамках экономической зоны к которой относится объект оценки, не смотря на то что объект-аналог может относится к другой экономической зоне по удаленности, в данном случае учитывается только направление от МКАД.

В следующей таблице представлена характеристика экономических зон (ЭЗ), согласно сводному обзору.

Таблица 1

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

1.2 Пример применения методики

Далее будет рассмотрен условный пример применения предложенной методики. Для упрощения восприятия расчетов, в примере будет рассмотрено различие только в факторах местоположения относительно удаленности и направления от МКАД.

Таблица 2

Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь, кв.м.	500	500	500	500
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Удаленность от МКАД, км.	25	30	10	45
Цена предложения, руб.		22 500 000	34 500 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.		**45 000**	**69 000**	**50 000**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Поправка относительно удаленности от МКАД

Для определения поправки на удаленность от МКАД сначала необходимо определить нужные коэффициенты торможения. Сводные данные по **4кв2016 года** представлены в следующей таблице.

Таблица 3

Коэффициенты торможения цены относительно удаленности от МКАД (4кв2016г)

Направление от МКАД	О		Т		ПСН		ПС	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Север	-0,271	-0,239	-0,308	-0,416	-0,285	-0,183	-0,456	-0,234
Северо-восток	-0,201	-0,168	-0,224	-0,248	-0,247	-0,092	-0,277	-0,158
Восток	-0,481	-0,178	-0,432	-0,356	-0,456	-0,274	-0,743	-0,516
Юго-восток	-0,259	-0,188	-0,309	-0,298	-0,271	-0,226	-0,511	-0,287
Юг	-0,357	-0,136	-0,301	-0,348	-0,270	-0,181	-0,349	-0,312
Юго-запад	-0,557	-0,221	-0,362	-0,386	-0,327	-0,239	-0,612	-0,402
Запад	-0,429	-0,220	-0,347	-0,331	-0,366	-0,319	-0,422	-0,296
Северо-запад	-0,391	-0,238	-0,284	-0,465	-0,326	-0,176	-0,610	-0,322

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Объект оценки относится к недвижимости **офисного** назначения, анализируется рынок купли-продажи, следовательно, размер коэффициента торможения **для каждого объекта-аналога подбирается согласно направлению, в котором расположен**. Далее представлен расчет поправки на удаленность от МКАД.

Таблица 4

Определение поправки относительно удаленности от МКАД

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	25	30	10	45
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Коэффициенты торможения цены относительно удаленности от МКАД	x	-0,481	-0,271	-0,357
Поправка относительно удаленности от МКАД	x	**1,0917**	**0,7801**	**1,2335**
Поправка относительно удаленности от МКАД (формула Excel)	x	=(25/30)^-0,481	=(25/10)^-0,271	=(25/45)^-0,357

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Поправка относительно направления от МКАД

Для определения поправки относительно направления от МКАД необходимо использовать сводные данные обзора. Сводные данные по **4кв2016 года** представлены в следующей таблице.

Таблица 5

Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД (4кв2016г)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	69 300	8 400	119 400	22 900	91 300	11 400	52 200	4 500
	Северо-восток	до ≈10 км	71 900	9 900	102 000	17 100	88 300	11 500	39 600	4 400
	Восток	до ≈12 км	85 100	8 400	109 000	18 300	101 100	13 600	48 500	4 800
	Юго-восток	до ≈10 км	68 900	9 700	126 500	18 700	103 700	14 100	42 600	4 200
	Юг	до ≈10 км	85 400	10 200	133 000	25 200	107 000	14 300	40 600	4 600
	Юго-запад	до ≈15 км	98 500	11 700	124 800	20 100	110 300	12 900	50 500	4 900
	Запад	до ≈10 км	96 100	11 600	119 900	19 800	108 100	14 900	54 800	4 900
	Северо-запад	до ≈15 км	99 100	11 000	138 400	25 900	120 100	13 600	47 700	4 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	54 900	8 200	72 800	14 800	68 800	10 600	34 000	3 900
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	58 300	7 200	78 100	12 500	72 700	10 400	35 000	3 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	46 700	6 600	61 200	11 300	53 600	10 900	26 600	3 100
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	61 000	7 700	81 000	11 200	75 300	10 600	32 900	3 800
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	66 900	9 200	86 300	15 000	80 400	11 300	40 600	4 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	75 500	8 700	93 600	15 700	81 900	11 200	35 200	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	51 000	8 700	88 800	14 100	69 400	10 600	37 600	4 500
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	83 000	9 700	88 200	14 200	86 000	12 000	44 100	4 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	47 800	6 100	61 900	11 200	52 000	7 900	20 900	3 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	49 600	7 400	67 700	10 900	55 400	9 700	23 200	3 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	30 200	6 100	60 000	10 600	44 800	9 200	16 300	2 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	39 000	6 400	56 100	9 800	52 100	9 000	16 600	2 100
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	52 800	7 600	75 000	9 600	54 600	8 900	20 800	2 100
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	36 500	8 500	76 300	9 500	68 800	8 800	24 900	3 500
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	42 700	7 500	81 600	10 800	65 500	9 900	26 600	3 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	55 300	7 700	87 400	12 400	72 300	10 400	19 600	2 900
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	34 300	4 700	54 900	8 000	45 700	7 500	17 400	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	27 500	5 400	35 000	7 300	32 300	6 800	7 500	1 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	36 100	6 000	59 600	8 600	53 600	7 800	11 200	2 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	31 500	7 200	56 800	10 300	54 000	9 000	17 400	2 200
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	31 500	6 700	53 700	9 100	51 200	7 700	12 200	1 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	30 100	6 500	44 200	8 300	38 100	6 000	17 900	2 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Так как объект оценки относится к недвижимости **офисного** назначения и расположен в экономической зоне **«от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»**, следовательно, для определения поправки на местоположение относительно направления от МКАД используем экономическую зону, в которой расположен объект оценки. Расчет поправки представлен в следующей таблице.

Таблица 6

Определение поправки относительно направления от МКАД

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в экономической зоне в которой расположен объект оценки, согласно направлению от МКАД, руб./кв.м.	54 900	46 700	54 900	66 900
Поправка относительно направления от МКАД	**х**	**1,1756**	**1,0000**	**0,8206**
Поправка относительно направления от МКАД (формула Excel)	х	=54900/46700	=54900/54900	=54900/66900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

В следующей таблице представлен итоговый результат поправки на местоположение к цене предложений объектов-аналогов.

Таблица 7

Итоговый результат поправки на местоположение к цене предложений объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь, кв.м.	500	500	500	500
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Удаленность от МКАД, км.	25	30	10	45
Цена предложения, руб.	х	22 500 000	34 500 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	х	**45 000**	**69 000**	**50 000**
Удаленность от МКАД, км.	25	30	10	45
Поправка относительно удаленности от МКАД	х	1,0917	0,7801	1,2335
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	х	**49 125**	**53 828**	**61 674**
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Поправка относительно направления от МКАД	х	1,1756	1,0000	0,8206
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	х	**57 750**	**53 828**	**50 611**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

1.3 РЕКОМЕНДАЦИИ К ПРИМЕНЕНИЮ

1. Рекомендуется на этапе подбора объектов-аналогов учитывать местоположение объекта оценки. Не сопоставлять объект оценки, с объектами-аналогами, которые существенно отличаются по местоположению от объекта оценки (к примеру: 10 км. и более 50 км.) так как размер поправки будет иметь большое значение, несмотря на то что данная поправка подтверждена исследованиями рынка, пользователи отчета могут оспорить данный аналог, как несопоставимый, и в большинстве случаев будут правы.

2. Допускается не вводить поправку на удаленность от МКАД если различие в удаленности между объектом оценки и объектом-аналогом **менее 5 км**. Но на практике бывают ситуации, что пользователи отчета об оценке категорически не согласны с тем, что в пределах разницы в 5 км. цена не изменяется, и требуют учесть данное различие. В таком случае формальный учет данного фактора не приведет к существенному изменению стоимости, но усилит отчет перед контролирующими органами и прочими пользователями отчета об оценке.

3. При определении экономической зоны, к которой относится объект оценки, необходимо учитывать, что данная группировка носит обобщенный характер. К примеру, в экономическую зону: «**до ≈10 км от МКАД**», входят города «спутники» вокруг Москвы, следовательно, если объект находится в черте города «спутника», но фактически расположен более 10 км от МКАД по дорогам общественного пользования, то объект необходимо отнести к экономической зоне «**до ≈10 км от МКАД**».

4. При учете фактора местоположения, помимо удаленности и направления от МКАД, при необходимости нужно учитывать и другие факторы местоположения, к примеру, такие как: местоположение относительно административного центра, местоположение относительно районов города, местоположение относительно линии застройки и т.п. Размер данных поправок определяется и обосновывается дополнительно.

5. Приведенный метод расчета поправки на местоположение относительно удаленности и направления от МКАД допускается к применению и к незастроенным земельным участкам под коммерческую застройку в соответствии анализируемым типом недвижимости: земельные участки под объекты административного (офисного) назначения, земельные участки под объекты торгового назначения, земельные участки под объекты производственно-складского назначения. Данное допущение основывается на том, что спрос/предложение на рынке незастроенных земельных участков тесно связан со спросом/предложением на рынке уже застроенных земельных участков в соответствии видом разрешенного использования незастроенного земельного участка. Выявленные зависимости рынка застроенных земельных участков, справедливы и для рынка незастроенных земельных участков, в рамках одного сегмента (офисный, торговый, производственно-складской). Также необходимо отметить, что рынок застроенных земельных участков, под коммерческую застройку, более активен относительно рынка незастроенных земельных участков, и позволяет получить более цельную картину сложившеюся в регионе, и в наибольшей степени подходит для выявления различных зависимостей характерных для конкретного сегмента рынка. Активность рынка застроенных земельных участков, под коммерческую застройку, выражается в количестве и качестве объема предложения.

1.4 Основные термины и определения

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в ***нежилых*** зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в ***жилых*** домах, которые на дату анализа используются в качестве ***офисных*** помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в ***нежилых*** зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в ***пристройках к жилым домам;***
- нежилые помещения, расположенные в ***жилых*** домах, которые на дату анализа используются в качестве ***торговых*** помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения ***нежилого*** назначения, расположенные в ***жилых*** домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в ***нежилых*** зданиях;
- производственно-складские базы.

МКАД - Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД), автомобильная трасса вокруг Москвы, бессветофорная кольцевая автомобильная дорога.

ММК (А-107) - Автомобильная дорога федерального значения А107 (Московское малое кольцо, неофициальные названия: «Малая бетонка», «Первая бетонка», «Пятидесятикилометровка» — по приблизительному расстоянию от нулевого километра в центре Москвы) — кольцевое шоссе в Московской области, проходящее через города Ногинск, Электросталь, Бронницы, территорию Домодедова, Селятина, Звенигорода, Черноголовки. Часть дороги проходит также по территории Новой Москвы (Троицкий округ). Протяженность около 330 км.

МБК (А-108) – Автомобильная дорога федерального значения А108 (Московское большое кольцо, сокращенно МБК, неофициально Большое бетонное кольцо или «Большая бетонка») — кольцевая автомобильная дорога Московской области. Общая протяжённость трассы составляет 564 км. Проходит в Московской, Калужской и Владимирской областях, через города: Орехово-Зуево, Ликино-Дулево, Куровское, Воскресенск, Балабаново, Рузу, Клин, Дмитров. Трасса образует большой транспортный круг, в центре которого находится Москва.

2 ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА

Таблица 8

Коэффициенты торможения цены относительно удаленности от МКАД

Направление от МКАД	О		Т		ПСН		ПС	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Север	-0,422	-0,216	-0,371	-0,217	-0,350	-0,242	-0,423	-0,479
Северо-восток	-0,331	-0,126	-0,303	-0,170	-0,308	-0,275	-0,413	-0,268
Восток	-0,442	-0,174	-0,426	-0,309	-0,429	-0,271	-0,664	-0,554
Юго-восток	-0,315	-0,210	-0,409	-0,246	-0,379	-0,225	-0,482	-0,397
Юг	-0,403	-0,172	-0,350	-0,299	-0,385	-0,255	-0,426	-0,403
Юго-запад	-0,701	-0,358	-0,626	-0,402	-0,646	-0,403	-0,575	-0,564
Запад	-0,475	-0,313	-0,467	-0,319	-0,553	-0,354	-0,540	-0,371
Северо-запад	-0,532	-0,311	-0,421	-0,312	-0,505	-0,298	-0,544	-0,326

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 9

Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

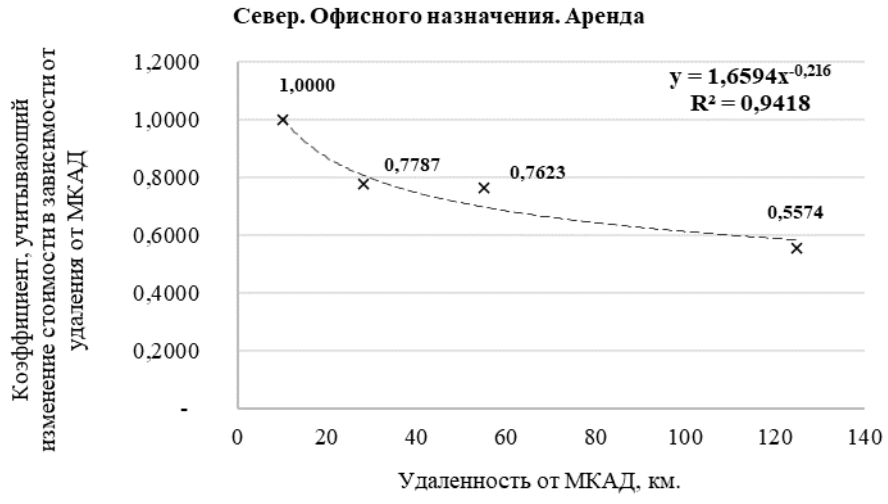
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	107 000	12 200	143 900	17 400	132 200	14 900	53 300	8 000
	Северо-восток	до ≈10 км	89 500	11 300	116 100	17 000	113 500	15 900	58 000	7 200
	Восток	до ≈12 км	91 900	10 300	132 000	19 800	122 700	15 000	59 400	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	92 300	12 900	175 500	19 500	148 600	17 300	48 900	6 700
	Юг	до ≈10 км	113 000	12 400	156 600	22 800	151 700	18 300	48 700	7 600
	Юго-запад	до ≈15 км	149 000	17 300	222 600	26 200	167 100	21 100	65 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	105 500	15 800	170 300	23 400	164 100	19 700	60 600	7 600
	Северо-запад	до ≈15 км	124 500	15 800	151 600	20 900	146 800	18 400	55 000	7 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	76 200	9 500	99 700	15 500	86 100	14 300	41 200	6 600
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	67 500	10 300	92 200	15 300	90 300	13 600	37 800	6 000
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	53 700	8 400	69 700	13 800	64 100	11 600	34 600	5 000
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	56 100	9 300	88 300	13 800	84 100	11 600	38 600	4 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	65 000	10 300	124 200	17 900	116 200	15 400	47 500	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	65 100	10 900	133 200	17 600	109 900	16 600	50 900	6 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	54 300	10 800	95 600	15 900	76 100	12 500	45 400	6 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	86 400	12 200	126 300	15 600	119 800	14 900	51 500	7 100
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	44 500	9 300	65 000	12 500	59 400	11 400	26 300	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	48 100	8 900	65 600	12 300	63 400	9 400	27 000	3 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	38 900	7 900	58 300	10 900	51 400	9 500	16 600	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	37 800	7 500	63 000	10 300	53 200	9 700	16 500	2 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	51 200	9 100	73 800	12 500	65 100	11 600	24 000	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	41 900	10 200	78 600	13 400	67 000	11 500	30 100	3 400
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	39 300	9 400	82 800	13 700	58 600	11 100	25 800	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	55 500	9 800	80 900	12 900	69 300	11 700	24 900	4 600
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	39 600	6 800	59 600	10 200	57 400	8 100	19 000	2 700
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	31 600	6 600	46 100	9 400	43 100	7 700	12 400	1 900
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	43 600	7 700	63 400	10 700	59 700	9 900	14 800	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	36 700	7 700	64 400	10 400	57 200	9 300	16 600	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	29 200	7 100	55 100	10 400	39 000	8 700	18 700	2 700
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	30 500	6 700	46 300	9 800	36 900	7 400	14 700	2 700
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

2.1 Север. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	107 000	1,0000
28	76 200	0,7121
55	44 500	0,4159
125	39 600	0,3701

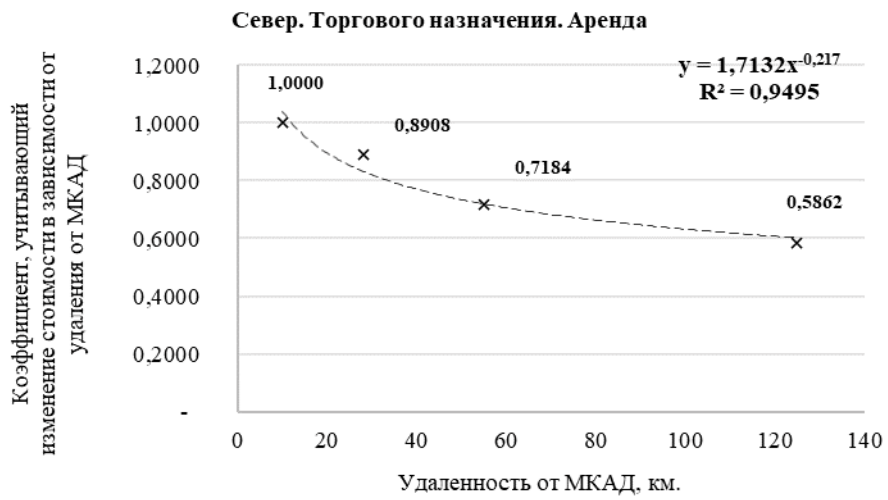
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 200	1,0000
28	9 500	0,7787
55	9 300	0,7623
125	6 800	0,5574



2.2 Север. Торгового назначения

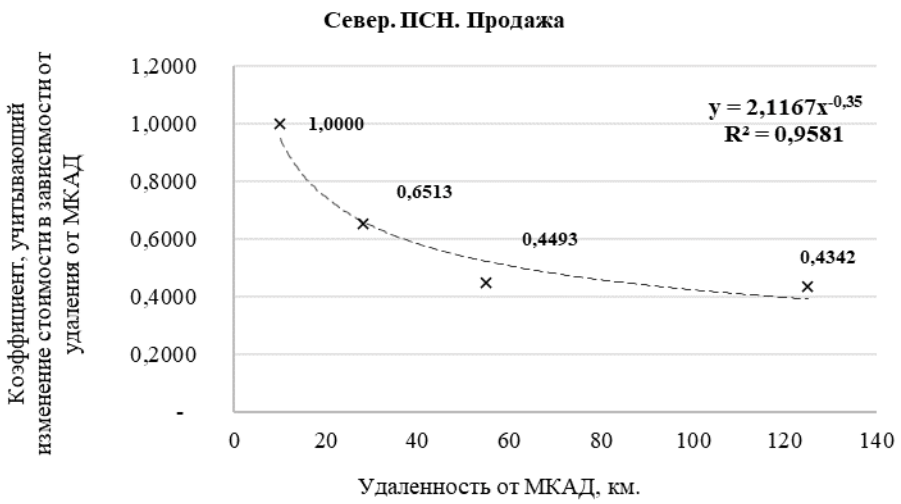
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	143 900	1,0000
28	99 700	0,6928
55	65 000	0,4517
125	59 600	0,4142

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 400	1,0000
28	15 500	0,8908
55	12 500	0,7184
125	10 200	0,5862

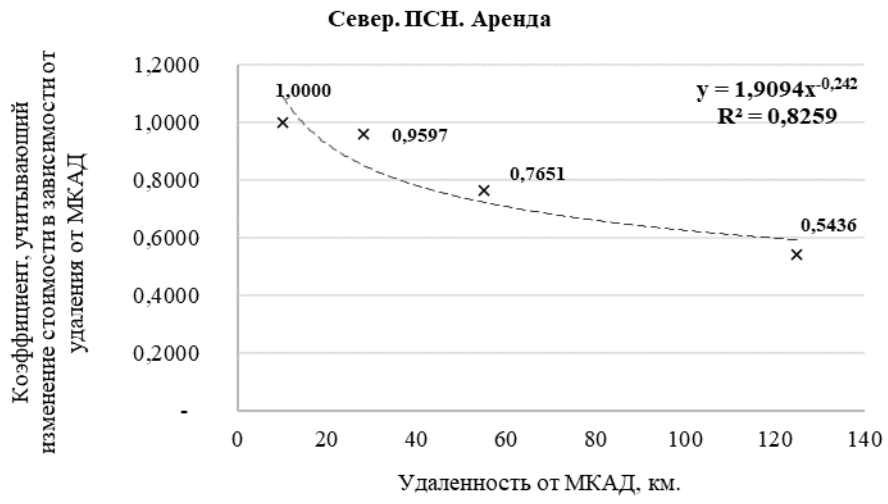


2.3 Север. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	132 200	1,0000
28	86 100	0,6513
55	59 400	0,4493
125	57 400	0,4342

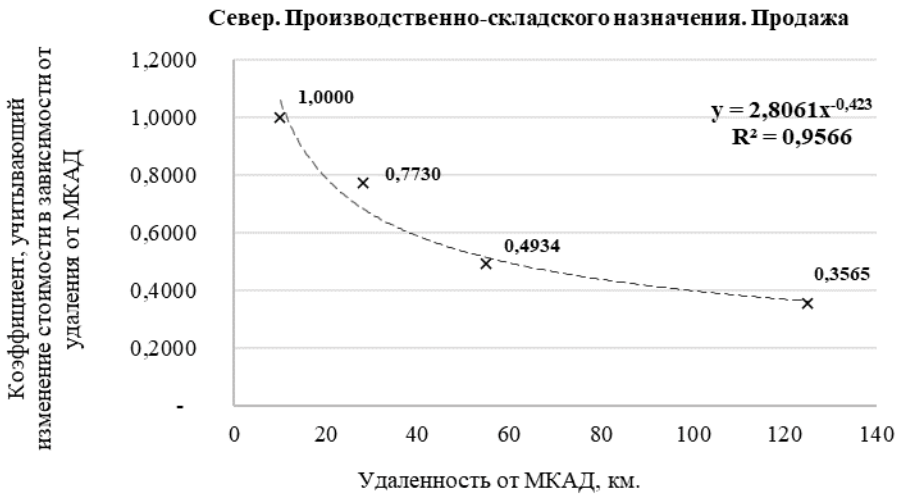


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 900	1,0000
28	14 300	0,9597
55	11 400	0,7651
125	8 100	0,5436

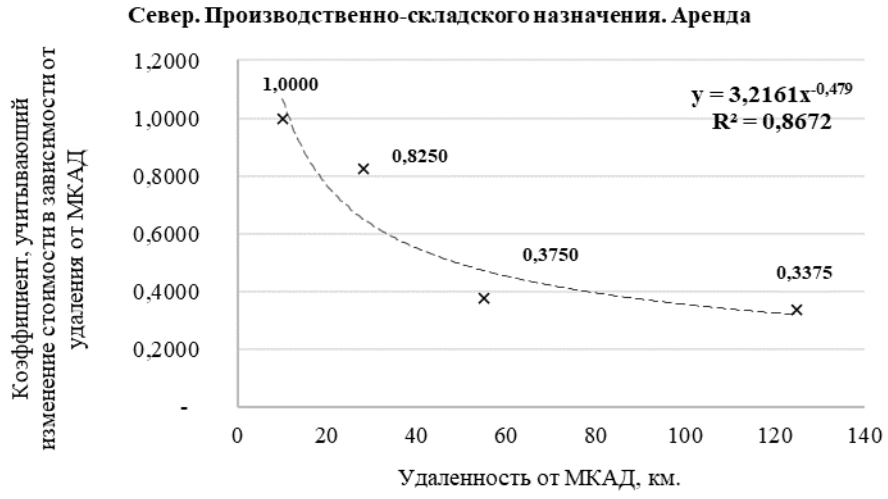


2.4 Север. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	53 300	1,0000
28	41 200	0,7730
55	26 300	0,4934
125	19 000	0,3565



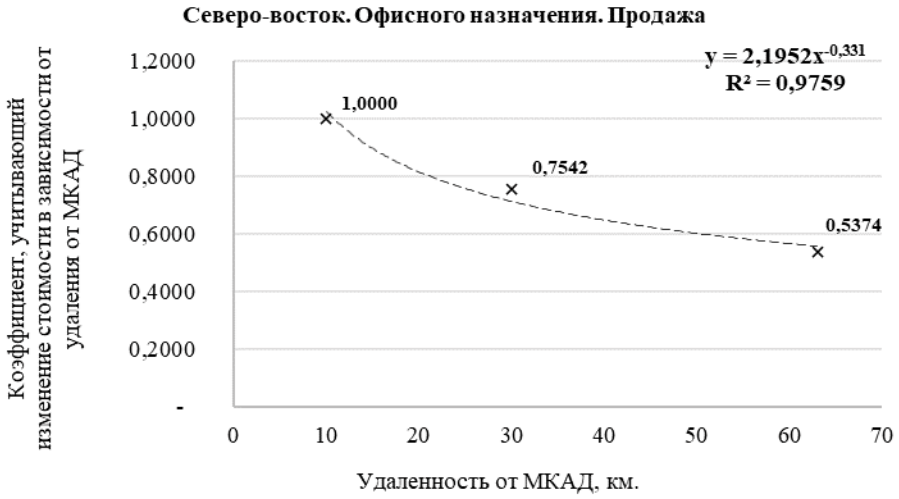
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 000	1,0000
28	6 600	0,8250
55	3 000	0,3750
125	2 700	0,3375



2.5 Северо-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	89 500	1,0000
30	67 500	0,7542
63	48 100	0,5374
x	x	x

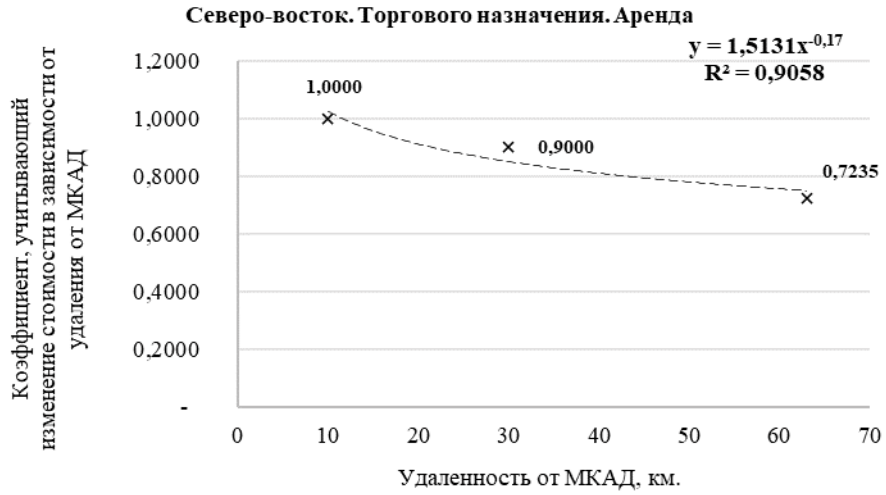
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	11 300	1,0000
30	10 300	0,9115
63	8 900	0,7876
x	x	x



2.6 Северо-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	116 100	1,0000
30	92 200	0,7941
63	65 600	0,5650
x	x	x

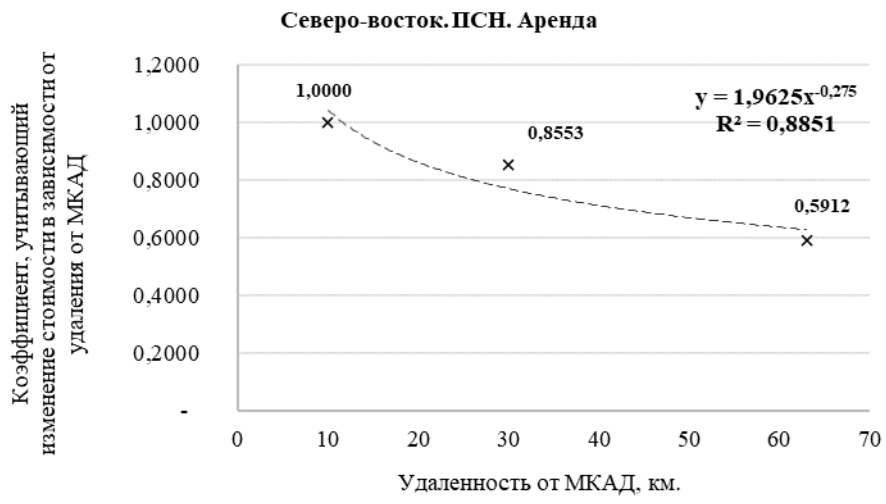
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 000	1,0000
30	15 300	0,9000
63	12 300	0,7235
x	x	x



2.7 Северо-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	113 500	1,0000
30	90 300	0,7956
63	63 400	0,5586
x	x	x

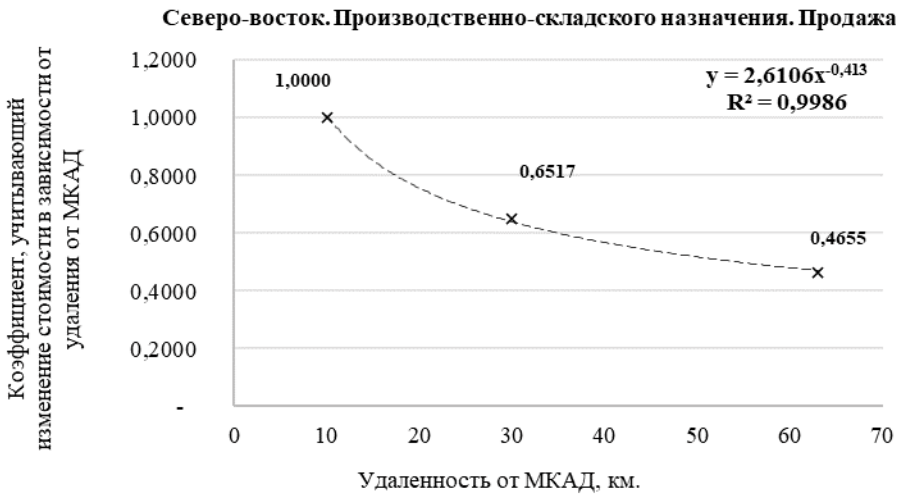
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	15 900	1,0000
30	13 600	0,8553
63	9 400	0,5912
x	x	x



2.8 Северо-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	58 000	1,0000
30	37 800	0,6517
63	27 000	0,4655
x	x	x

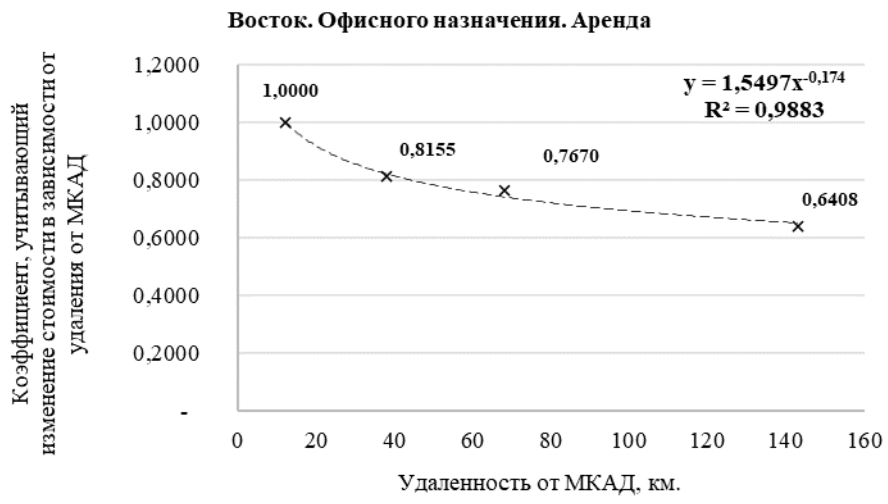
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 200	1,0000
30	6 000	0,8333
63	3 700	0,5139
x	x	x



2.9 Восток. Офисного назначения

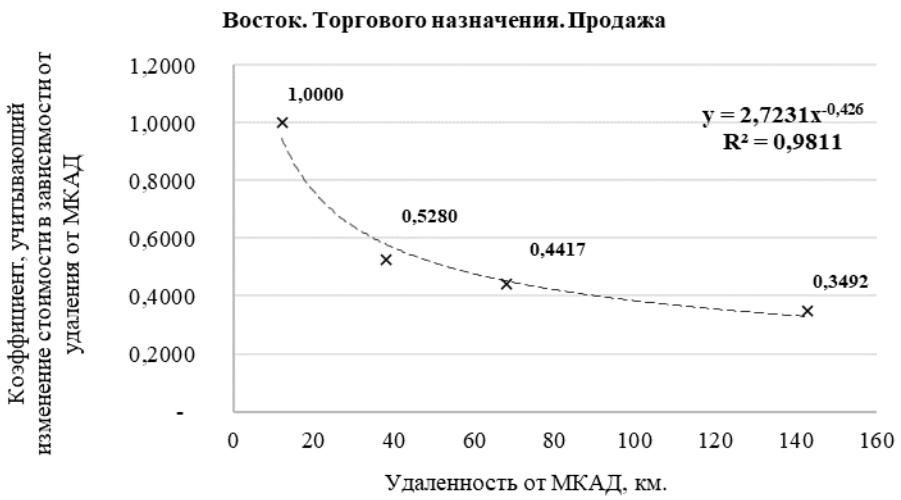
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	91 900	1,0000
38	53 700	0,5843
68	38 900	0,4233
143	31 600	0,3439

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	10 300	1,0000
38	8 400	0,8155
68	7 900	0,7670
143	6 600	0,6408

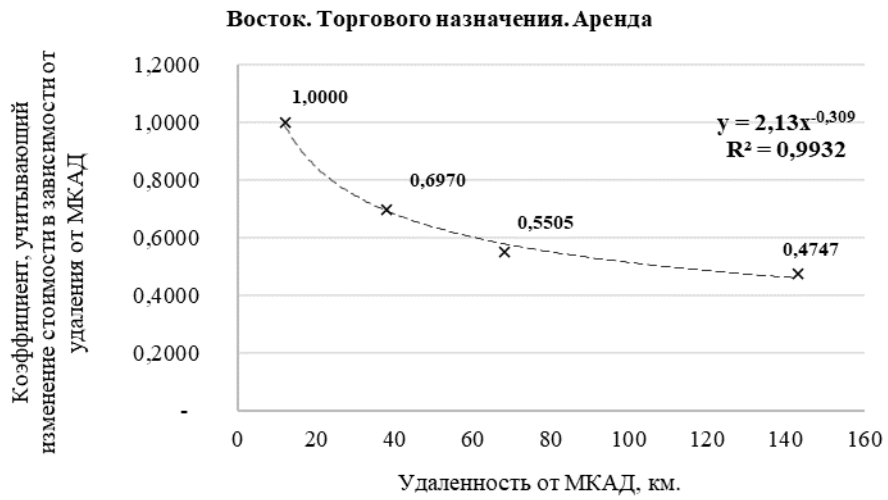


2.10 Восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	132 000	1,0000
38	69 700	0,5280
68	58 300	0,4417
143	46 100	0,3492

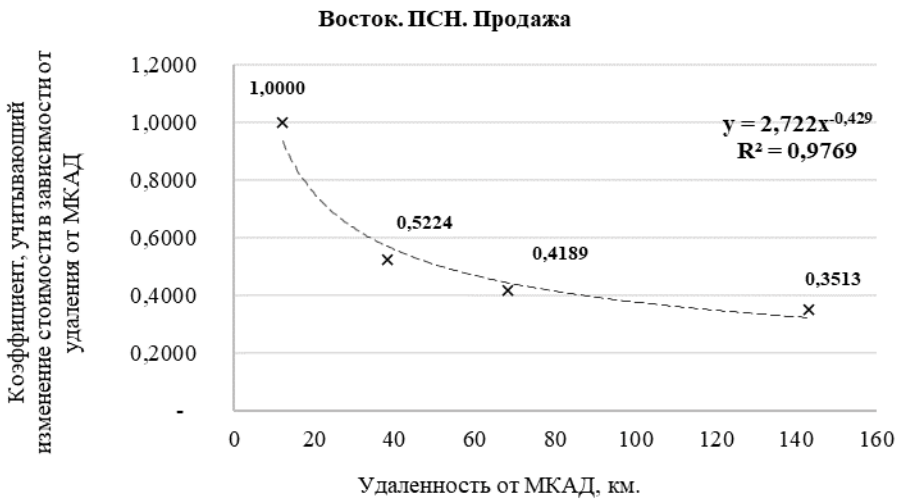


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	19 800	1,0000
38	13 800	0,6970
68	10 900	0,5505
143	9 400	0,4747

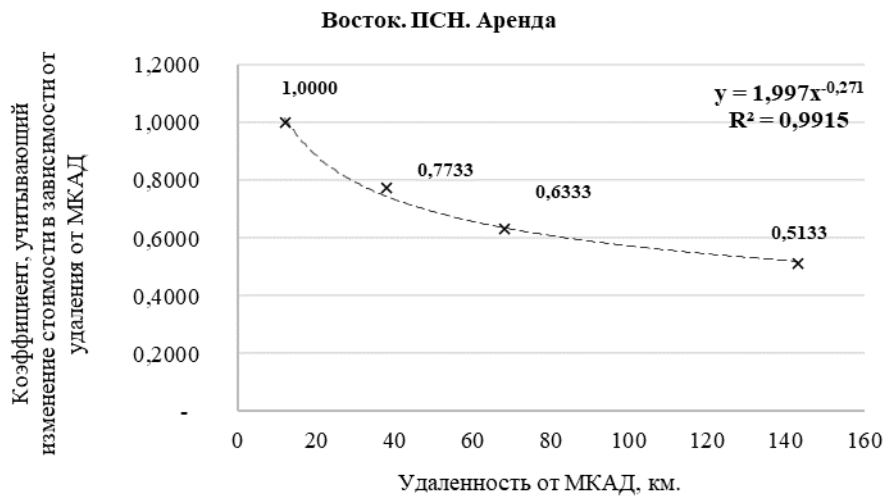


2.11 Восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	122 700	1,0000
38	64 100	0,5224
68	51 400	0,4189
143	43 100	0,3513

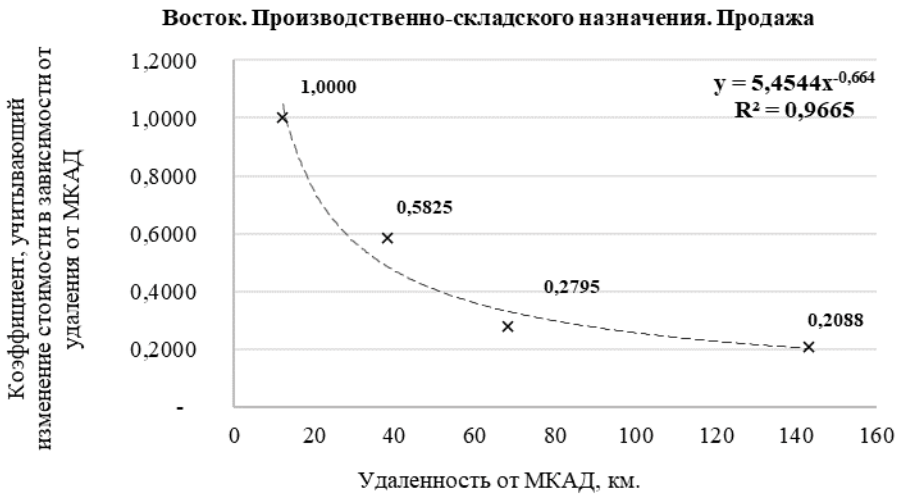


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	15 000	1,0000
38	11 600	0,7733
68	9 500	0,6333
143	7 700	0,5133

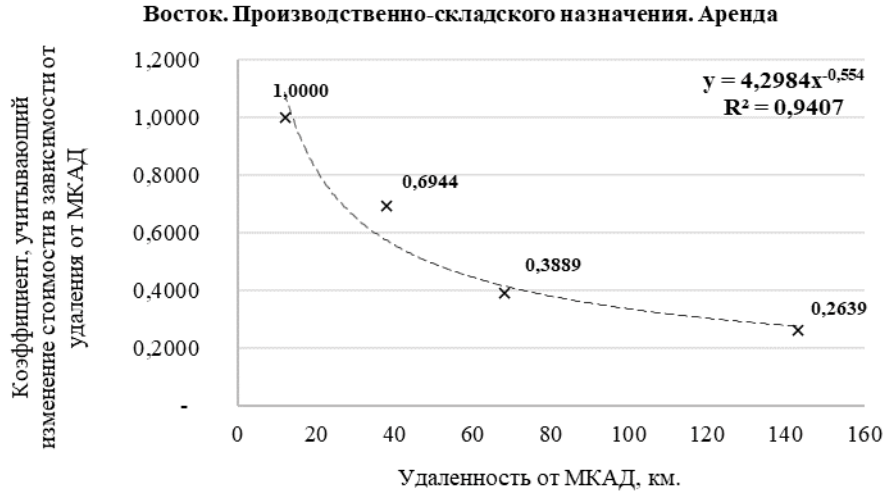


2.12 Восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	59 400	1,0000
38	34 600	0,5825
68	16 600	0,2795
143	12 400	0,2088

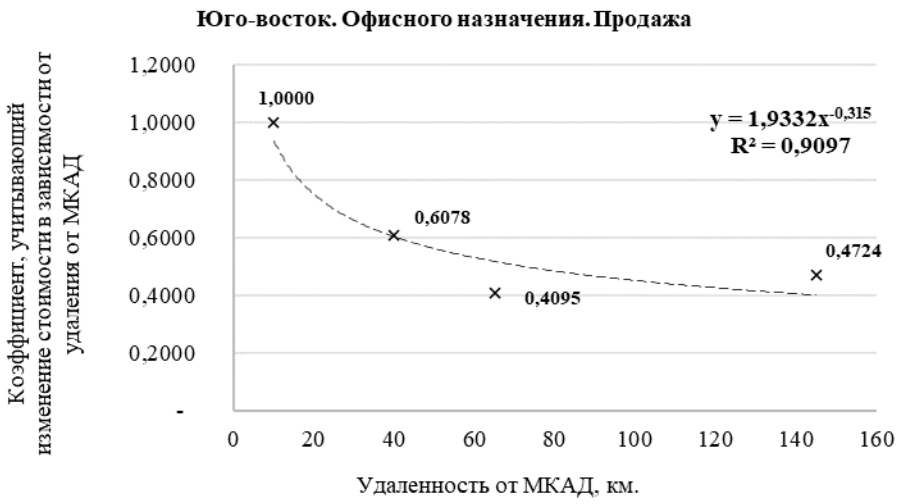


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	7 200	1,0000
38	5 000	0,6944
68	2 800	0,3889
143	1 900	0,2639

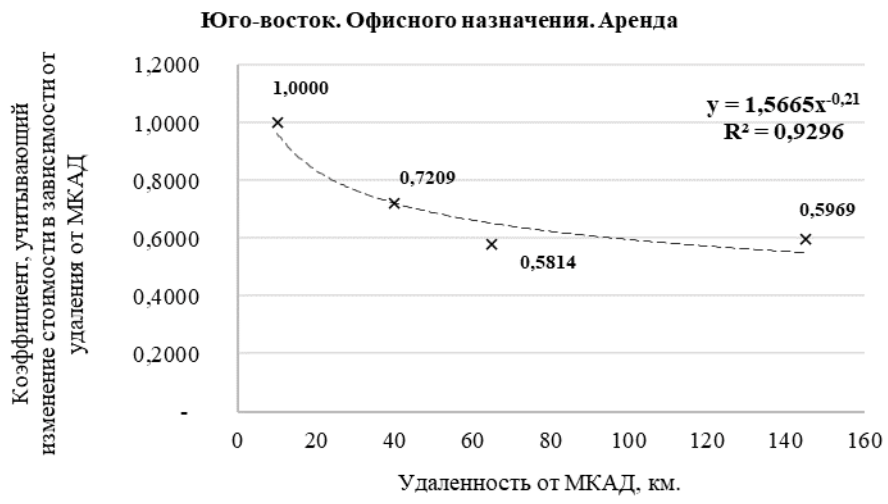


2.13 Юго-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	92 300	1,0000
40	56 100	0,6078
65	37 800	0,4095
145	43 600	0,4724



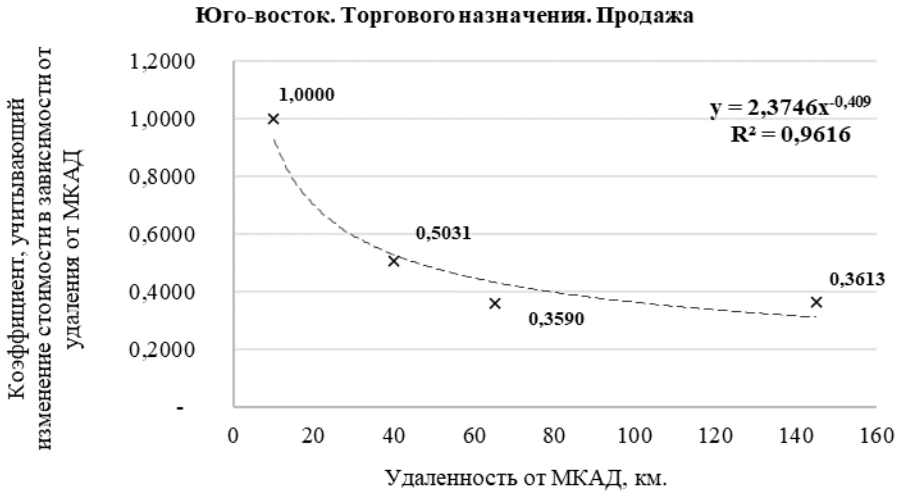
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 900	1,0000
40	9 300	0,7209
65	7 500	0,5814
145	7 700	0,5969

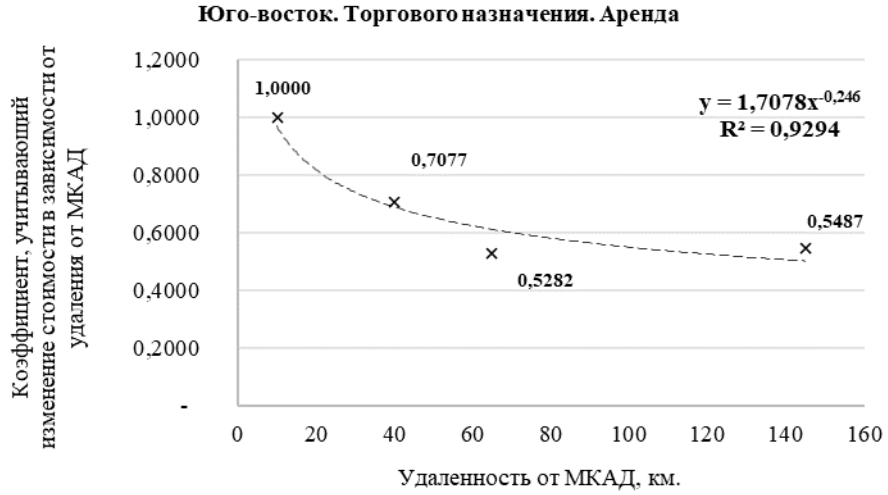


2.14 Юго-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	175 500	1,0000
40	88 300	0,5031
65	63 000	0,3590
145	63 400	0,3613

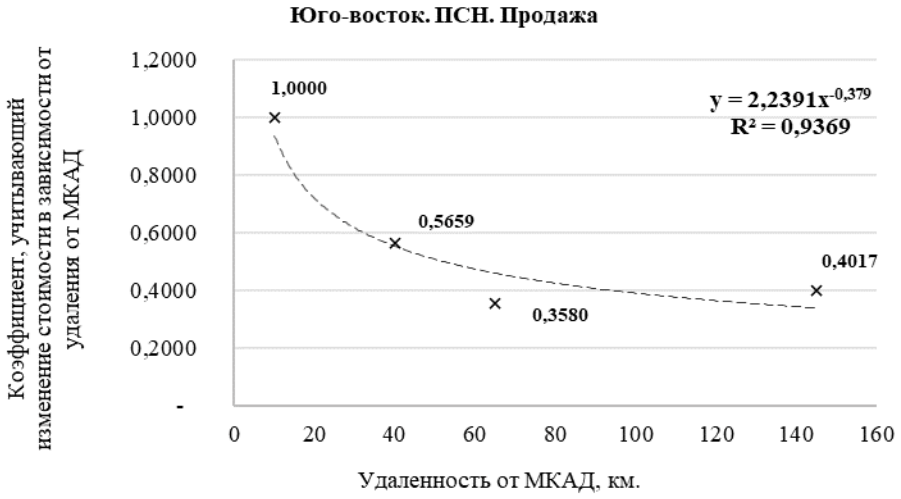
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 500	1,0000
40	13 800	0,7077
65	10 300	0,5282
145	10 700	0,5487



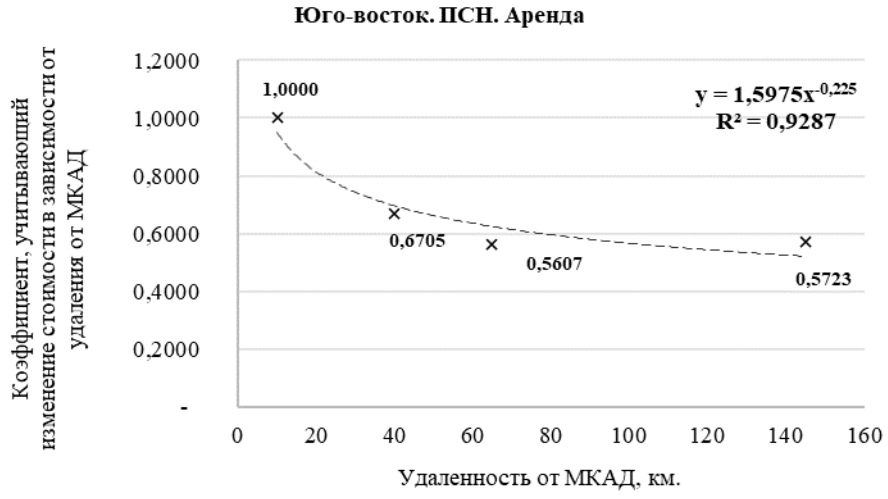


2.15 Юго-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	148 600	1,0000
40	84 100	0,5659
65	53 200	0,3580
145	59 700	0,4017



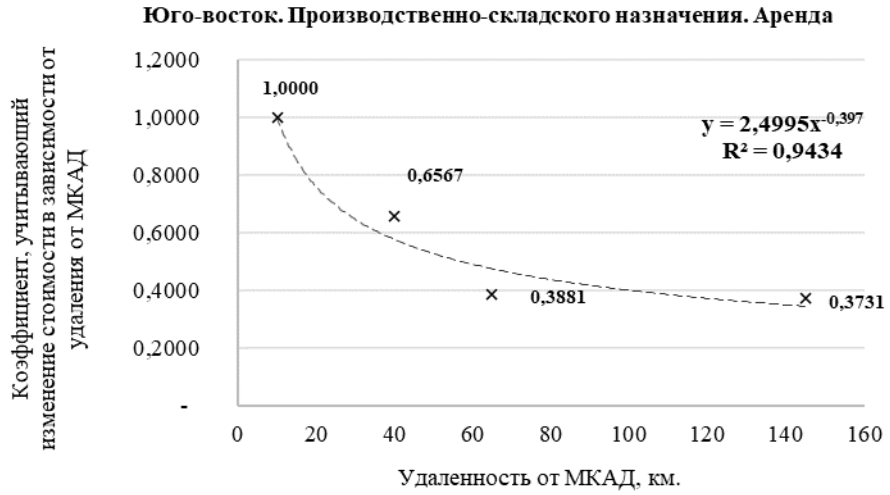
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 300	1,0000
40	11 600	0,6705
65	9 700	0,5607
145	9 900	0,5723



2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	48 900	1,0000
40	38 600	0,7894
65	16 500	0,3374
145	14 800	0,3027

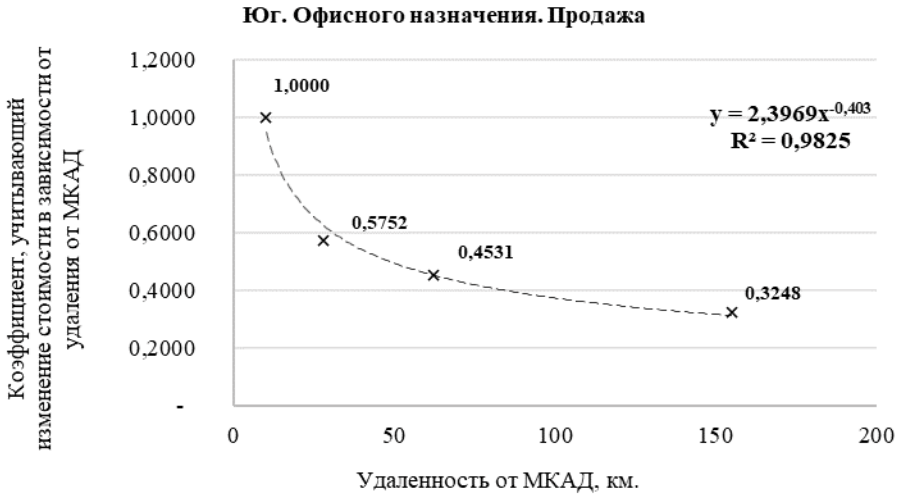
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	6 700	1,0000
40	4 400	0,6567
65	2 600	0,3881
145	2 500	0,3731

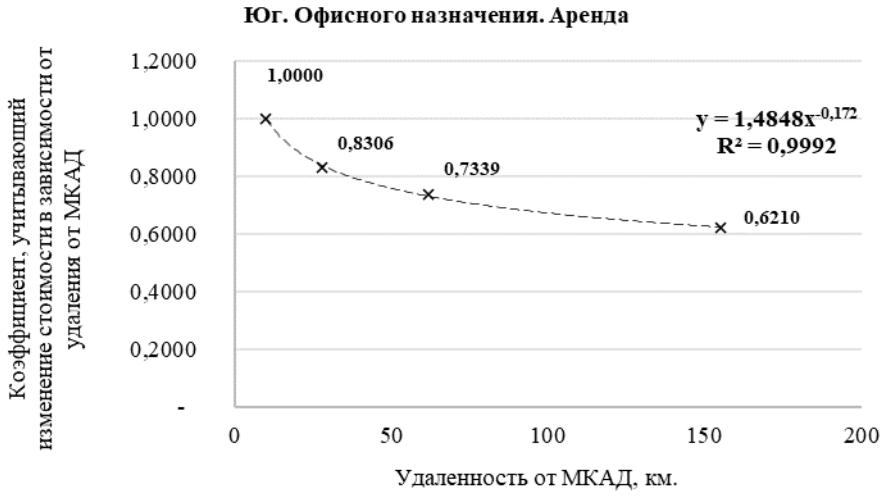


2.17 Юг. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	113 000	1,0000
28	65 000	0,5752
62	51 200	0,4531
155	36 700	0,3248

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 400	1,0000
28	10 300	0,8306
62	9 100	0,7339
155	7 700	0,6210

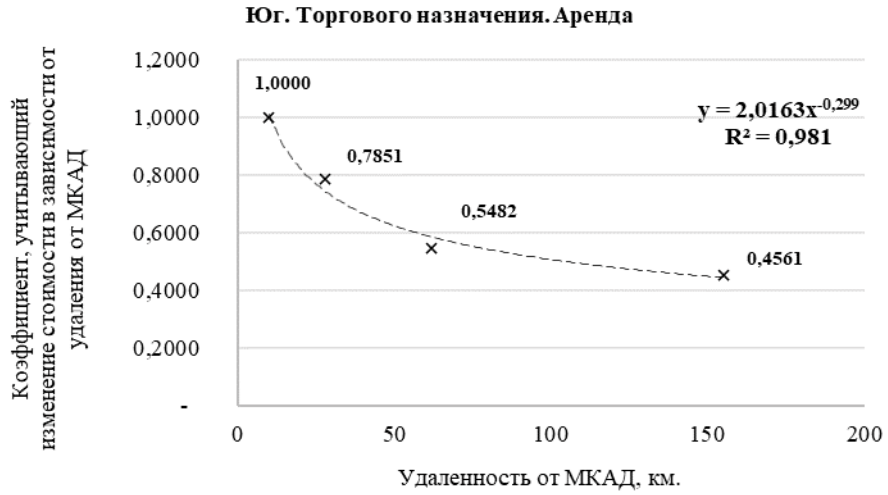




2.18 Юг. Торгового назначения

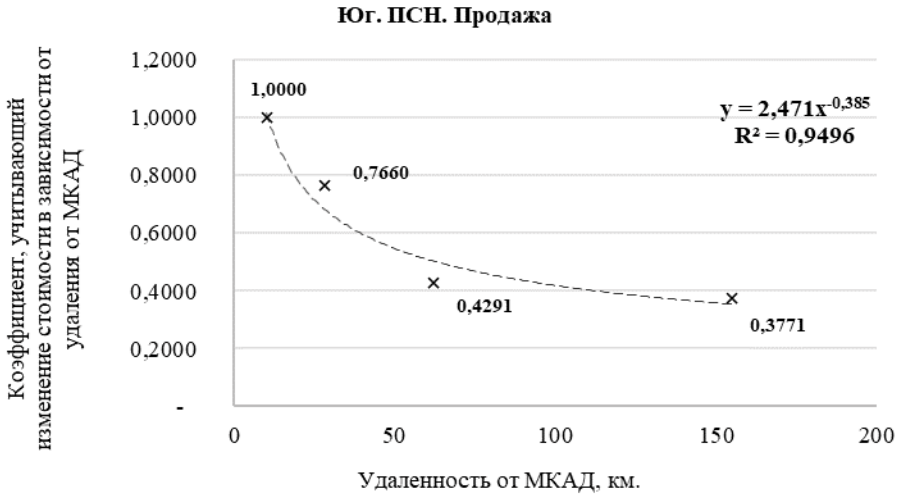
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	156 600	1,0000
28	124 200	0,7931
62	73 800	0,4713
155	64 400	0,4112

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	22 800	1,0000
28	17 900	0,7851
62	12 500	0,5482
155	10 400	0,4561

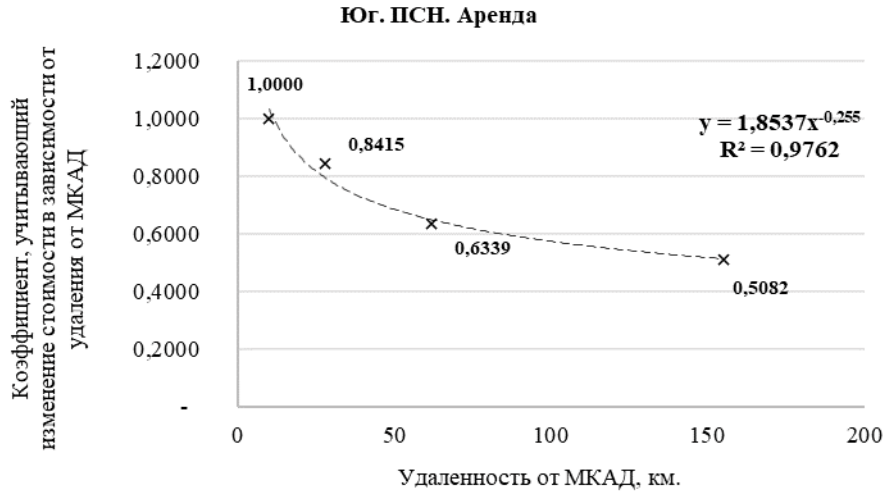


2.19 Юг. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	151 700	1,0000
28	116 200	0,7660
62	65 100	0,4291
155	57 200	0,3771



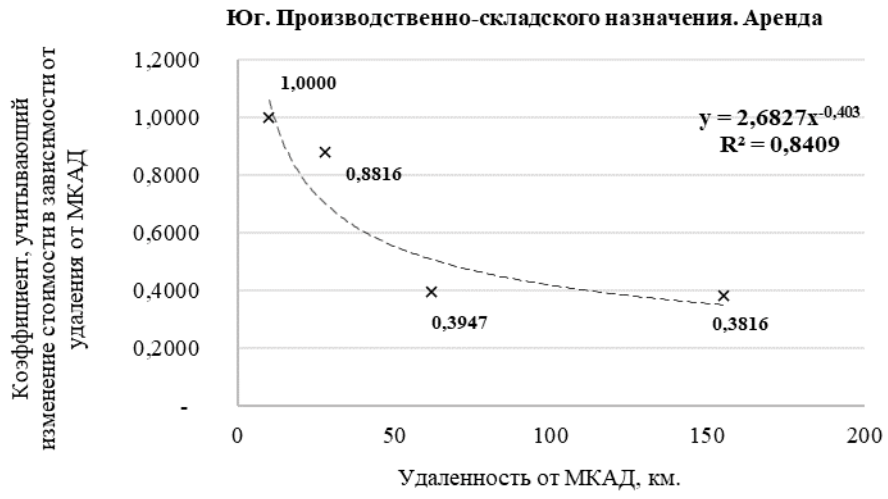
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 300	1,0000
28	15 400	0,8415
62	11 600	0,6339
155	9 300	0,5082



2.20 Юг. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	48 700	1,0000
28	47 500	0,9754
62	24 000	0,4928
155	16 600	0,3409

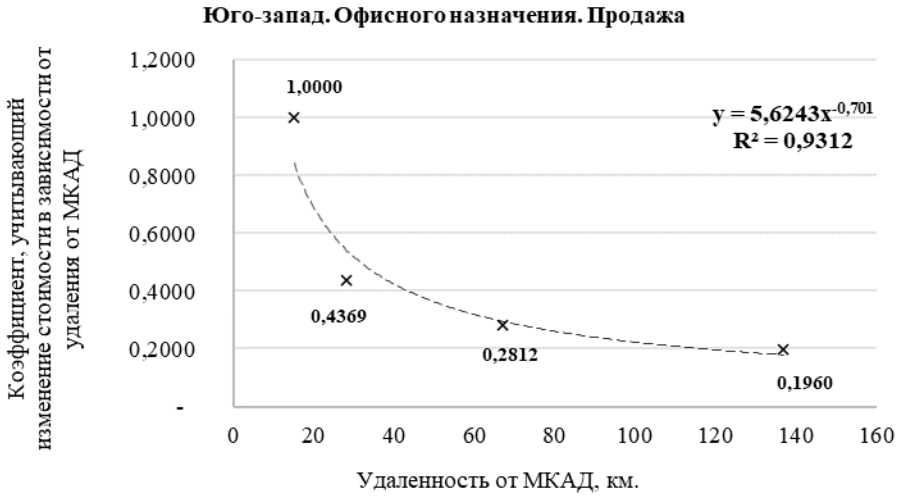
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 600	1,0000
28	6 700	0,8816
62	3 000	0,3947
155	2 900	0,3816

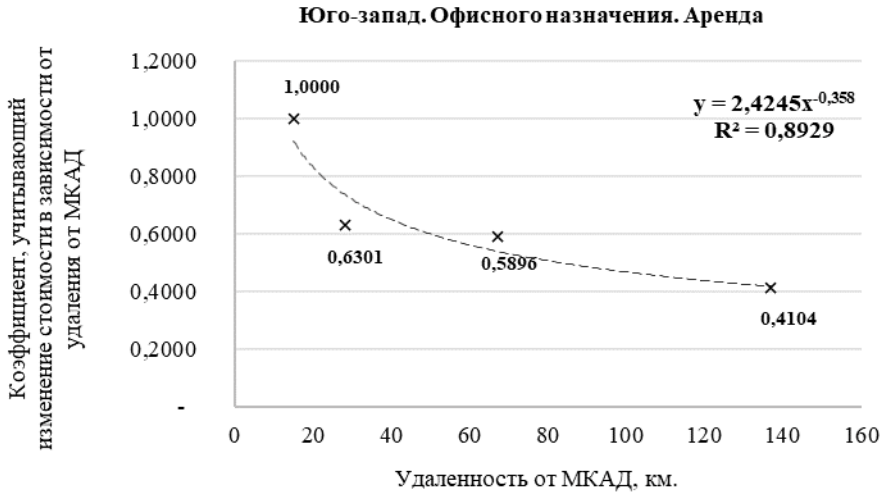


2.21 Юго-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	149 000	1,0000
28	65 100	0,4369
67	41 900	0,2812
137	29 200	0,1960

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	17 300	1,0000
28	10 900	0,6301
67	10 200	0,5896
137	7 100	0,4104

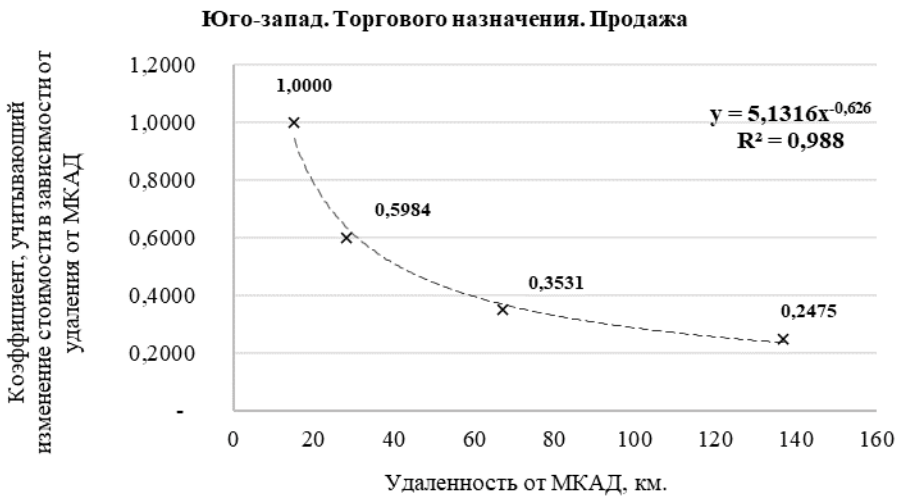


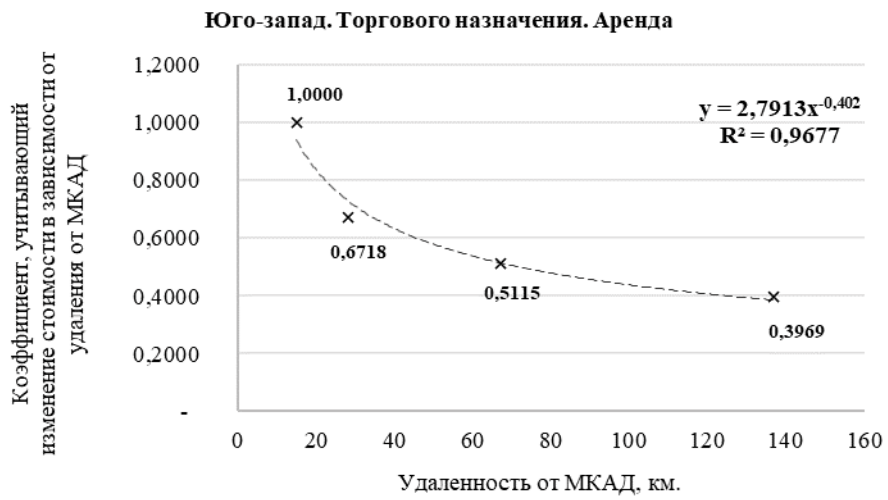


2.22 Юго-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	222 600	1,0000
28	133 200	0,5984
67	78 600	0,3531
137	55 100	0,2475

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	26 200	1,0000
28	17 600	0,6718
67	13 400	0,5115
137	10 400	0,3969

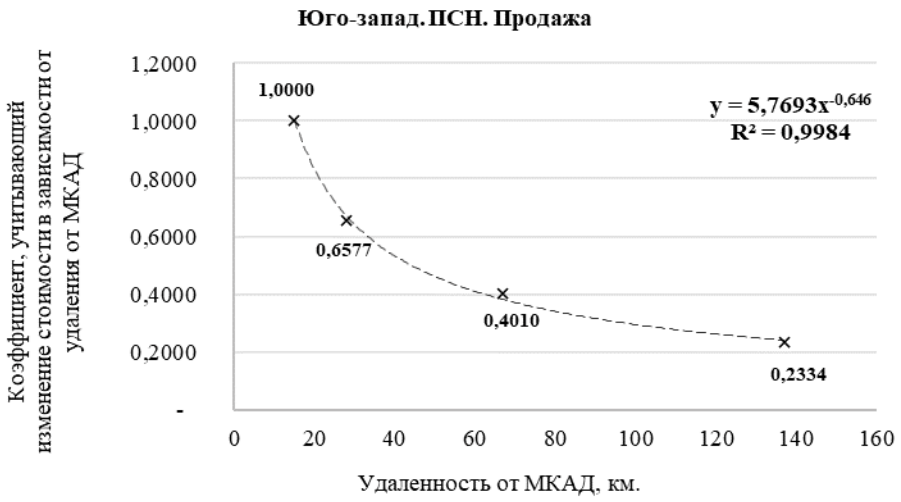


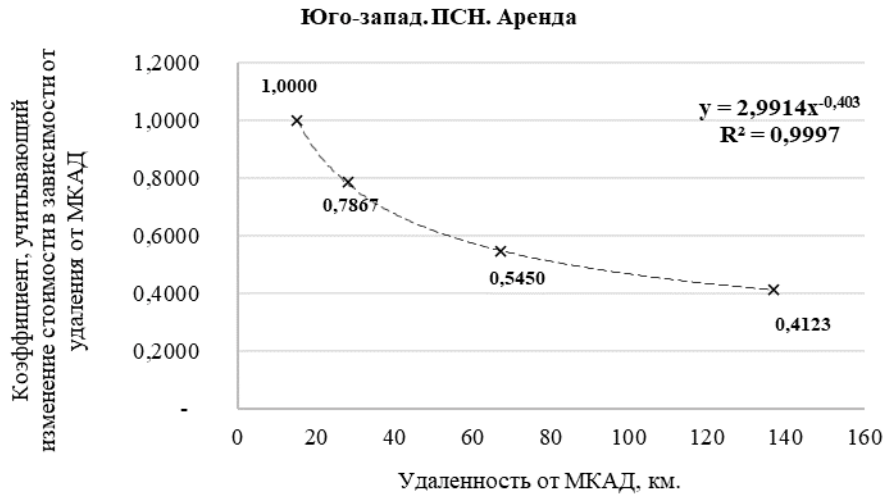


2.23 Юго-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	167 100	1,0000
28	109 900	0,6577
67	67 000	0,4010
137	39 000	0,2334

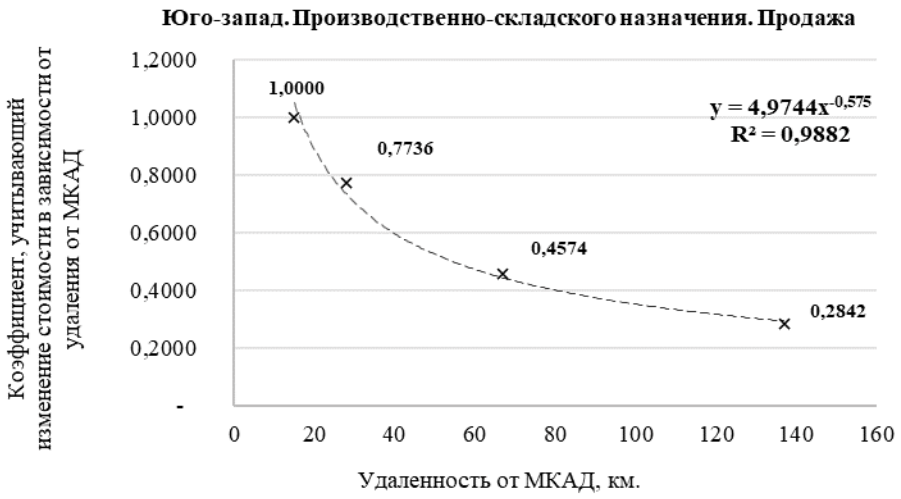
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	21 100	1,0000
28	16 600	0,7867
67	11 500	0,5450
137	8 700	0,4123



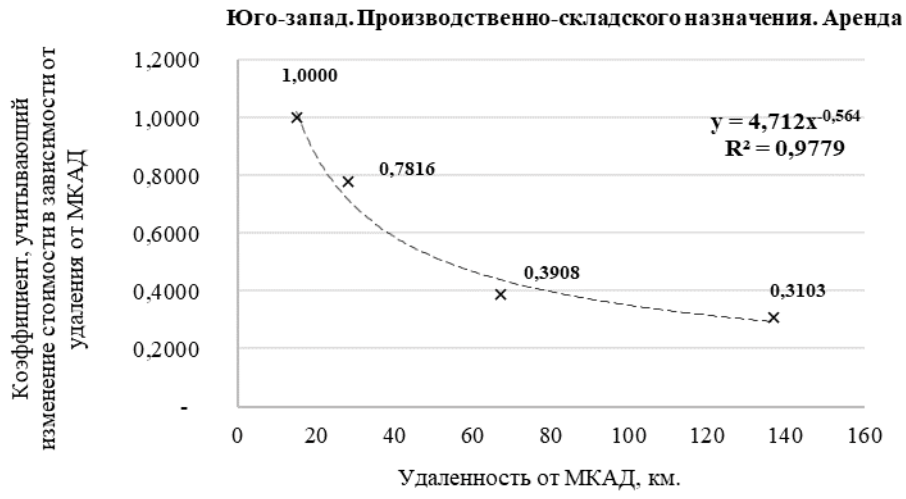


2.24 Юго-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	65 800	1,0000
28	50 900	0,7736
67	30 100	0,4574
137	18 700	0,2842



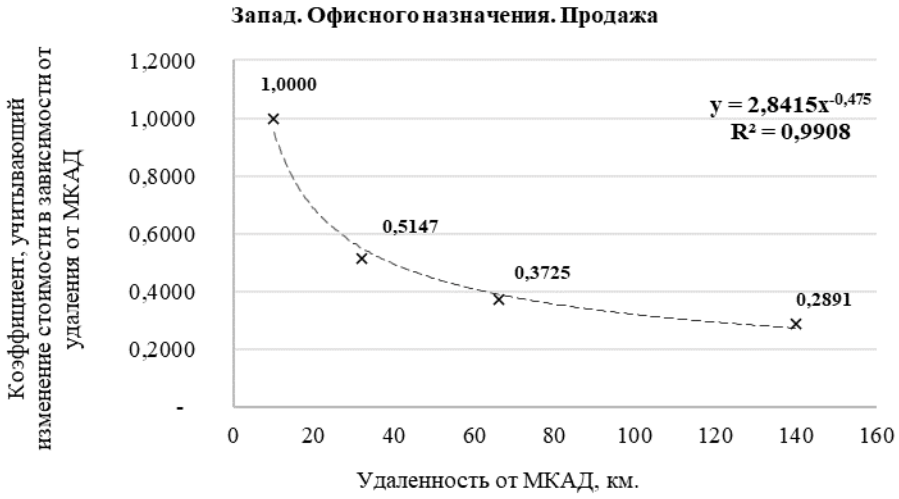
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	8 700	1,0000
28	6 800	0,7816
67	3 400	0,3908
137	2 700	0,3103

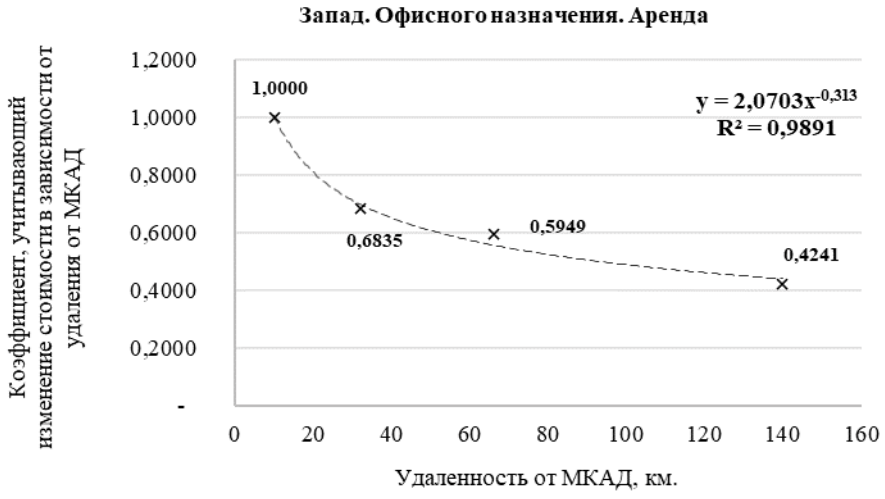


2.25 Запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	105 500	1,0000
32	54 300	0,5147
66	39 300	0,3725
140	30 500	0,2891

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	15 800	1,0000
32	10 800	0,6835
66	9 400	0,5949
140	6 700	0,4241

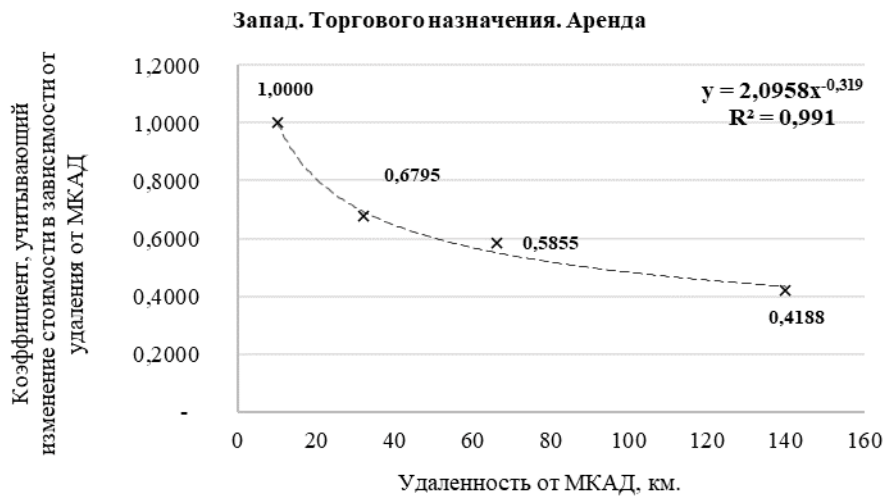




2.26 Запад. Торгового назначения

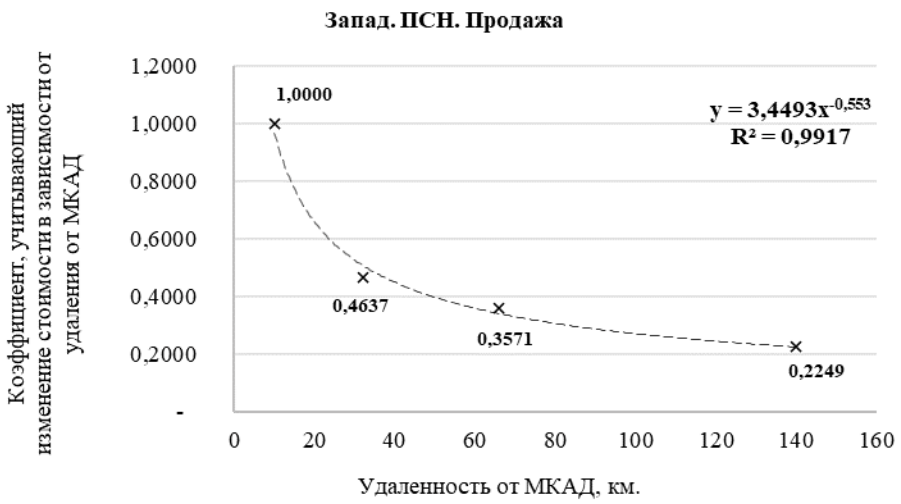
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	170 300	1,0000
32	95 600	0,5614
66	82 800	0,4862
140	46 300	0,2719

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	23 400	1,0000
32	15 900	0,6795
66	13 700	0,5855
140	9 800	0,4188

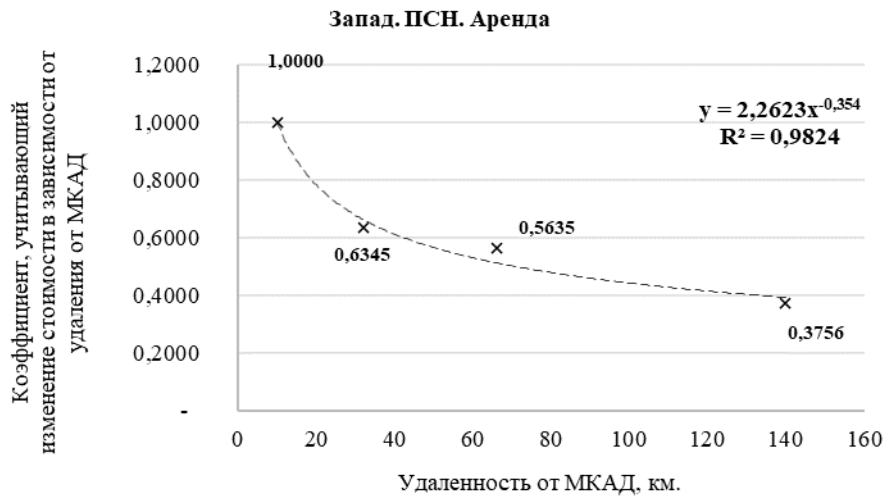


2.27 Запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	164 100	1,0000
32	76 100	0,4637
66	58 600	0,3571
140	36 900	0,2249



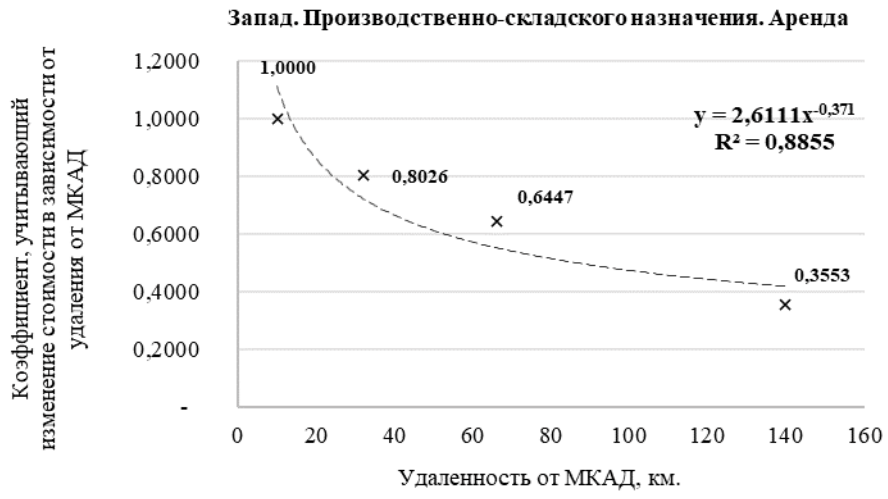
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 700	1,0000
32	12 500	0,6345
66	11 100	0,5635
140	7 400	0,3756



2.28 Запад. Производственно-складского назначения

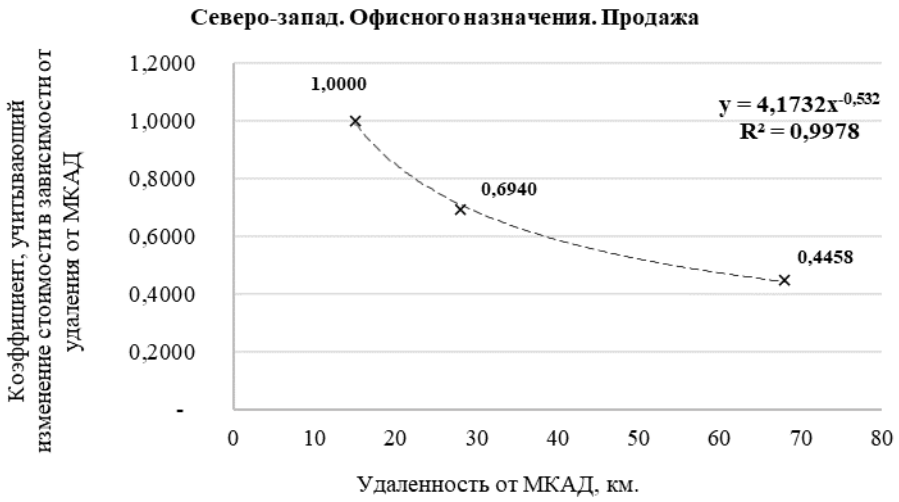
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	60 600	1,0000
32	45 400	0,7492
66	25 800	0,4257
140	14 700	0,2426

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 600	1,0000
32	6 100	0,8026
66	4 900	0,6447
140	2 700	0,3553

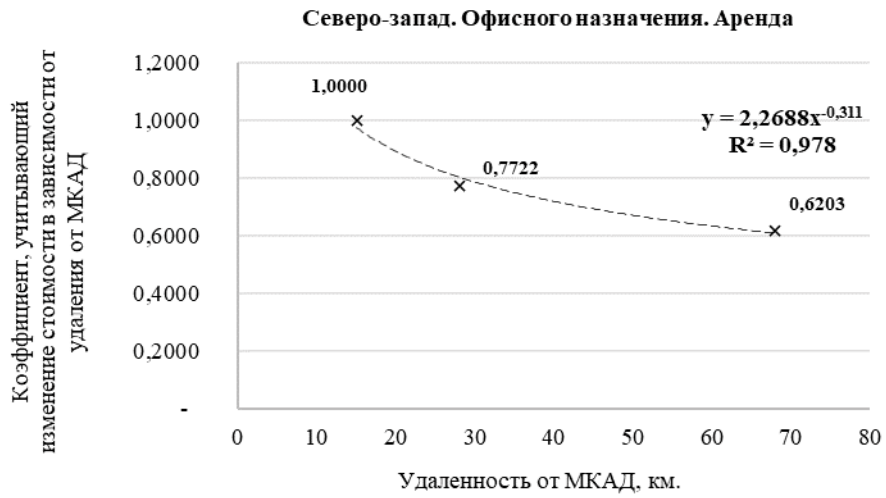


2.29 Северо-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	124 500	1,0000
28	86 400	0,6940
68	55 500	0,4458
x	x	x



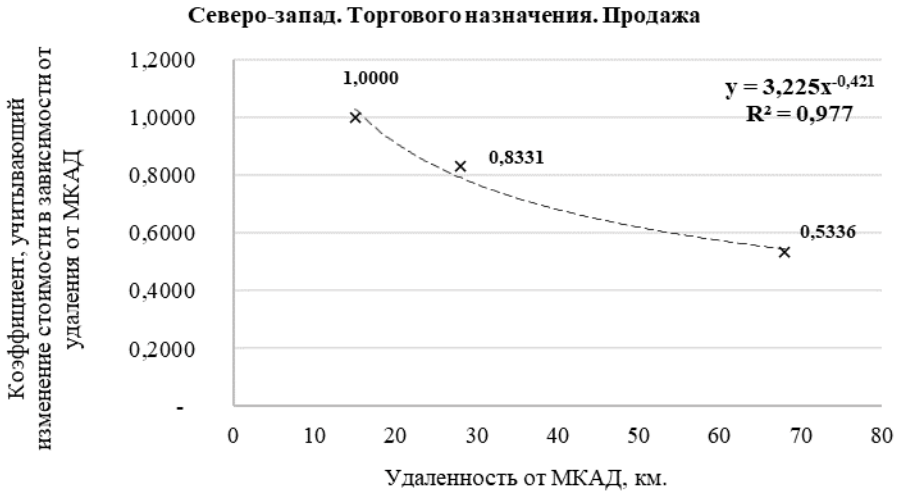
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	15 800	1,0000
28	12 200	0,7722
68	9 800	0,6203
x	x	x

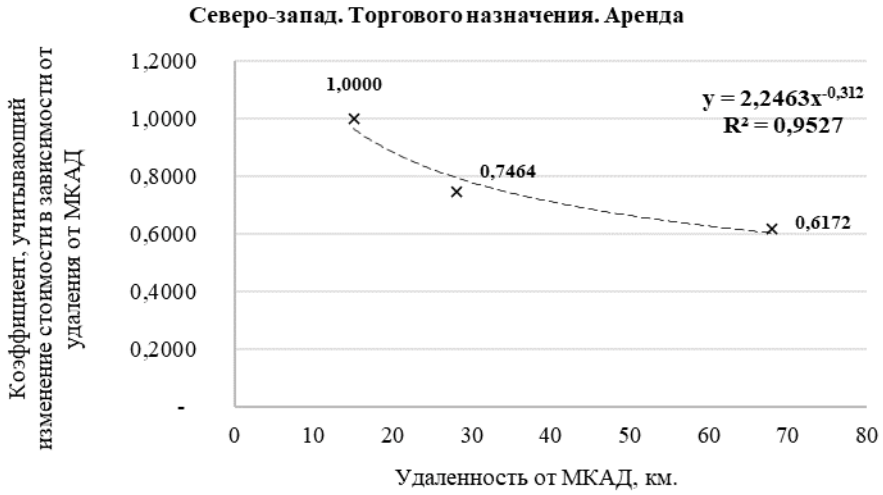


2.30 Северо-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	151 600	1,0000
28	126 300	0,8331
68	80 900	0,5336
x	x	x

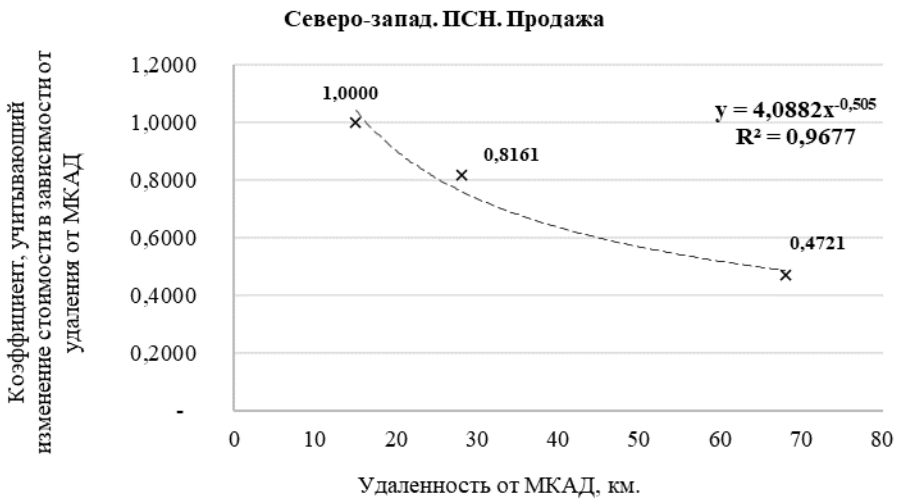
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	20 900	1,0000
28	15 600	0,7464
68	12 900	0,6172
x	x	x



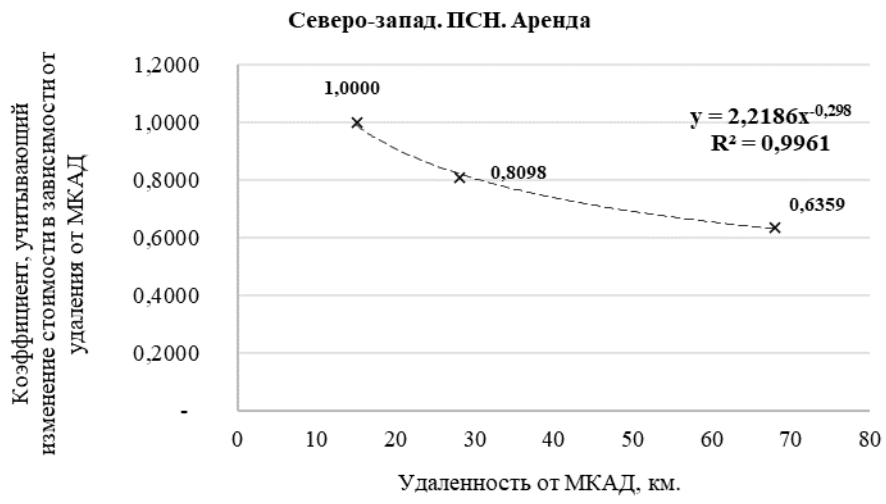


2.31 Северо-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	146 800	1,0000
28	119 800	0,8161
68	69 300	0,4721
x	x	x

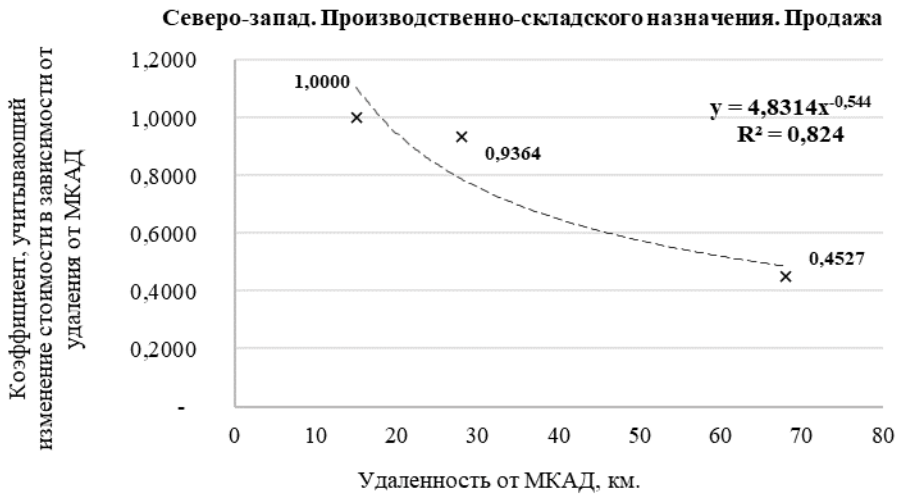


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	18 400	1,0000
28	14 900	0,8098
68	11 700	0,6359
x	x	x

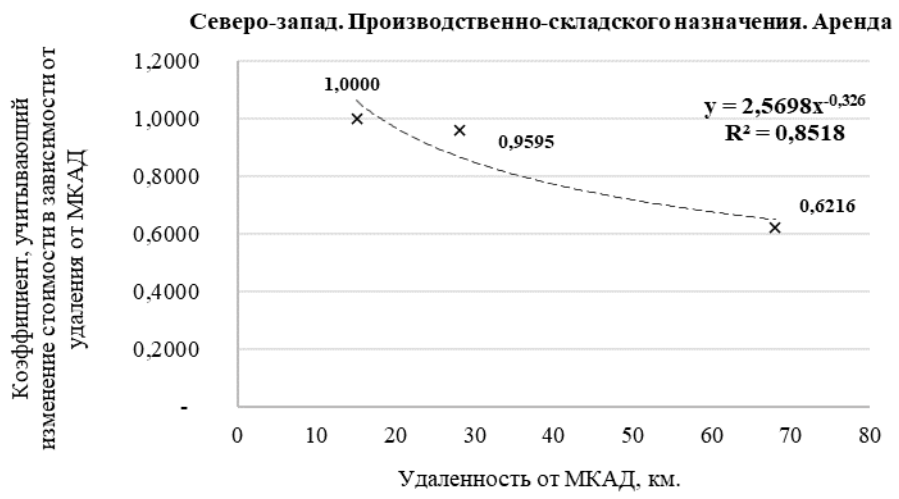


2.32 Северо-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	55 000	1,0000
28	51 500	0,9364
68	24 900	0,4527
x	x	x



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	7 400	1,0000
28	7 100	0,9595
68	4 600	0,6216
x	x	x



3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Сайты сети Интернет:
   1.1. https://maps.yandex.ru
   1.2. https://ru.wikipedia.org
   1.3. http://pfagroup.ru