ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

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

Выпуск №17

Период анализа:	**1-ое полугодие 2023 г.**
Дата публикации:	**15.07.2023 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 ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2023 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

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

где: $П^{ОА i}_{МКАДуд}$ – поправка на местоположение относительно удаленности от МКАД для i-го объекта-аналога относительно объекта оценки;
$У^{ОО}_{МКАД}$ – удаленность от МКАД объекта оценки, км.;
$У^{ОА i}_{МКАД}$ – удаленность от МКАД i-го объекта-аналога, км.;
$КТ^{ОА i}_{МКАД}$ – 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 несмотря 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 ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2023 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	-0,437	-0,231	-0,343	-0,234	-0,332	-0,271	-0,447	-0,490
Северо-восток	-0,376	-0,181	-0,339	-0,245	-0,349	-0,276	-0,402	-0,268
Восток	-0,456	-0,178	-0,461	-0,338	-0,445	-0,285	-0,638	-0,540
Юго-восток	-0,277	-0,157	-0,399	-0,244	-0,378	-0,263	-0,484	-0,412
Юг	-0,380	-0,172	-0,339	-0,293	-0,353	-0,262	-0,443	-0,410
Юго-запад	-0,670	-0,239	-0,645	-0,442	-0,701	-0,421	-0,611	-0,520
Запад	-0,455	-0,306	-0,467	-0,331	-0,563	-0,348	-0,572	-0,396
Северо-запад	-0,501	-0,405	-0,423	-0,343	-0,504	-0,241	-0,507	-0,321

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 9

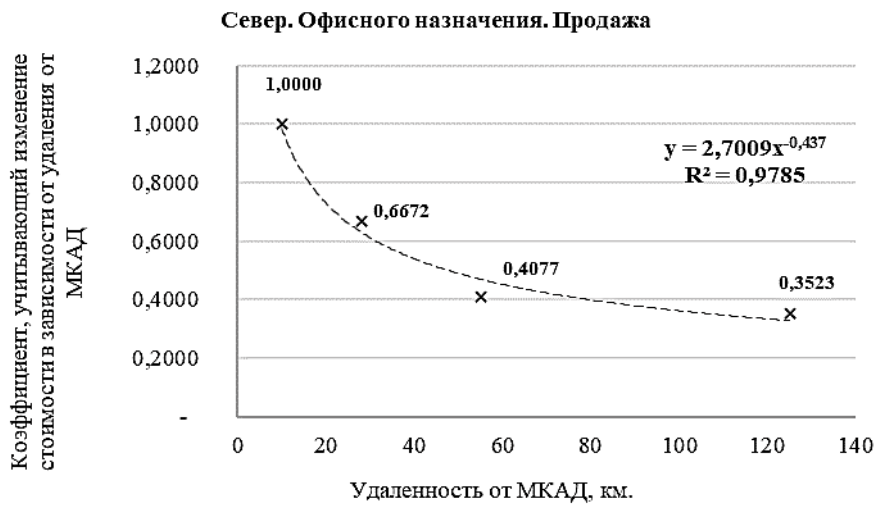
Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

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	117 500	13 100	146 700	18 500	137 700	16 200	57 800	8 800
	Северо-восток	до ≈10 км	95 900	11 600	127 000	18 500	124 400	16 800	56 700	7 400
	Восток	до ≈12 км	97 100	10 900	144 200	21 300	134 400	16 300	60 500	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	91 000	12 000	171 500	20 700	153 800	18 200	51 000	7 300
	Юг	до ≈10 км	116 000	13 600	148 300	23 700	140 500	19 000	50 500	8 300
	Юго-запад	до ≈15 км	140 000	17 800	220 100	27 300	181 400	22 000	69 000	8 700
	Запад	до ≈10 км	102 400	16 500	171 000	24 000	164 300	19 800	66 200	8 300
	Северо-запад	до ≈15 км	121 800	16 600	154 100	20 800	148 700	16 900	57 800	8 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	78 400	9 500	95 200	15 100	88 700	13 000	45 100	7 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	70 600	10 500	99 500	14 900	94 400	12 400	40 400	6 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	49 300	8 500	72 200	13 100	61 100	10 600	31 900	5 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	60 200	9 400	91 900	13 400	79 900	11 900	38 400	4 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	70 700	10 400	136 600	19 500	124 900	15 800	49 600	6 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	70 000	10 100	144 500	17 200	119 300	16 300	55 600	6 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	56 100	9 900	99 700	14 400	82 900	11 400	44 600	6 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	92 700	12 900	118 600	15 700	112 200	14 100	48 900	7 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	47 900	9 100	67 500	13 300	63 000	10 500	26 000	3 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	47 300	8 200	66 900	11 700	64 500	10 100	26 700	4 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	38 700	8 200	57 000	11 000	54 000	10 000	16 900	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	41 500	7 600	64 600	10 200	54 600	9 600	15 600	2 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	56 100	9 500	79 300	12 200	67 300	11 000	26 400	3 100
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	45 700	9 500	72 500	12 300	60 800	10 500	29 800	3 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	41 700	9 300	87 600	14 100	56 900	11 200	26 400	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	57 400	9 000	81 300	12 300	69 700	11 700	27 300	5 000
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	41 400	7 100	64 400	10 100	62 400	8 200	19 900	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	32 000	6 900	46 800	9 300	44 700	7 900	13 400	2 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	47 200	8 300	63 200	11 600	61 600	9 400	15 800	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	40 200	8 400	63 200	11 400	58 800	9 700	16 100	3 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	29 700	7 800	55 300	10 000	39 400	8 900	18 600	2 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	30 800	7 100	46 000	9 400	36 900	7 400	14 600	2 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

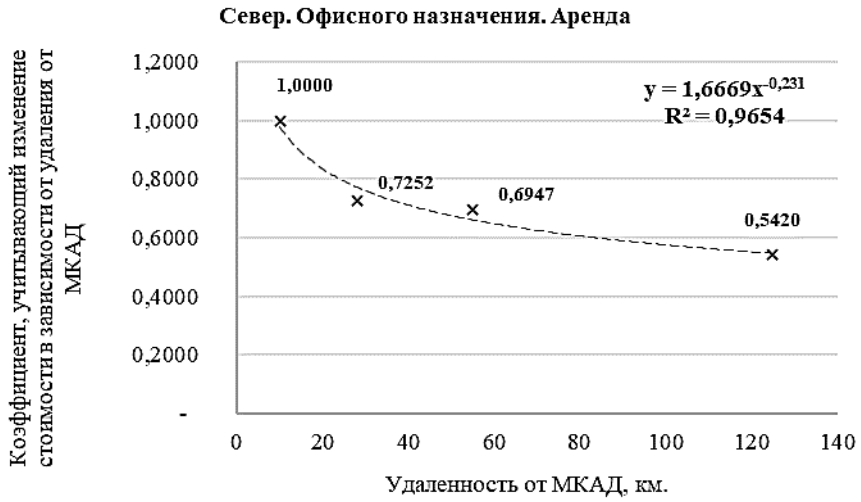
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

2.1 Север. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	117 500	1,0000
28	78 400	0,6672
55	47 900	0,4077
125	41 400	0,3523

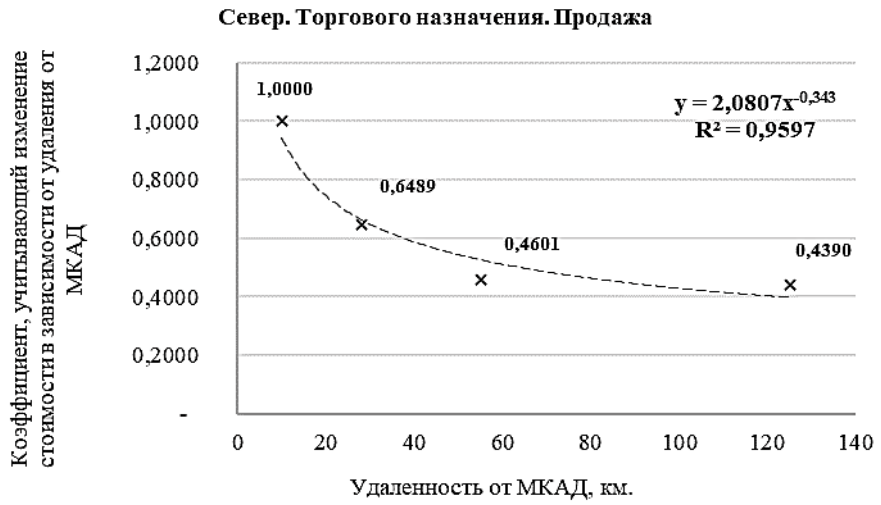


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 100	1,0000
28	9 500	0,7252
55	9 100	0,6947
125	7 100	0,5420

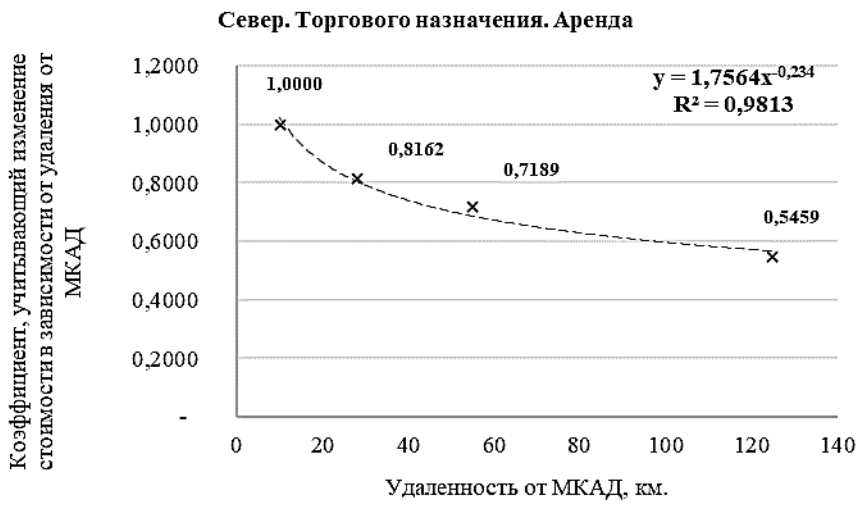


2.2 Север. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	146 700	1,0000
28	95 200	0,6489
55	67 500	0,4601
125	64 400	0,4390

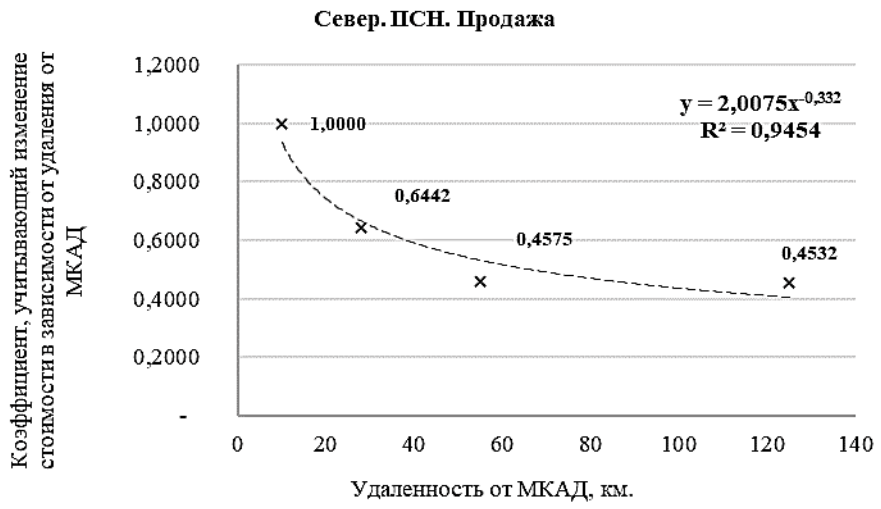


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 500	1,0000
28	15 100	0,8162
55	13 300	0,7189
125	10 100	0,5459

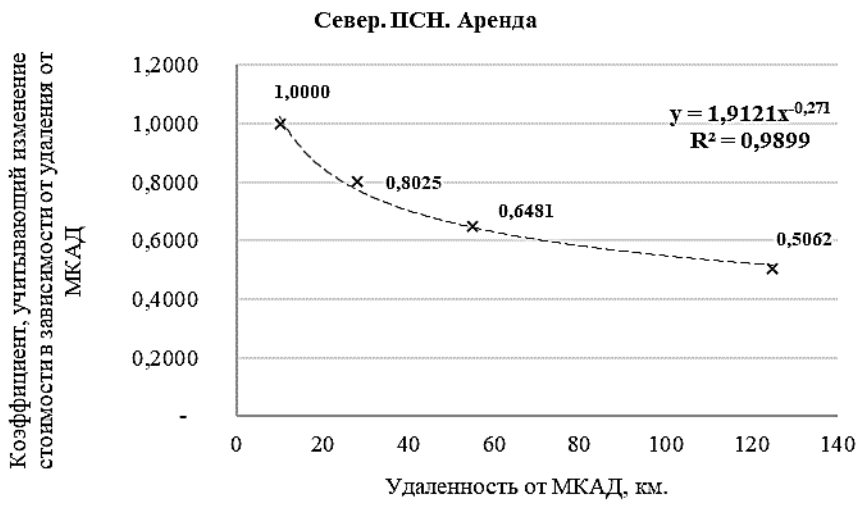


2.3 Север. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	137 700	1,0000
28	88 700	0,6442
55	63 000	0,4575
125	62 400	0,4532

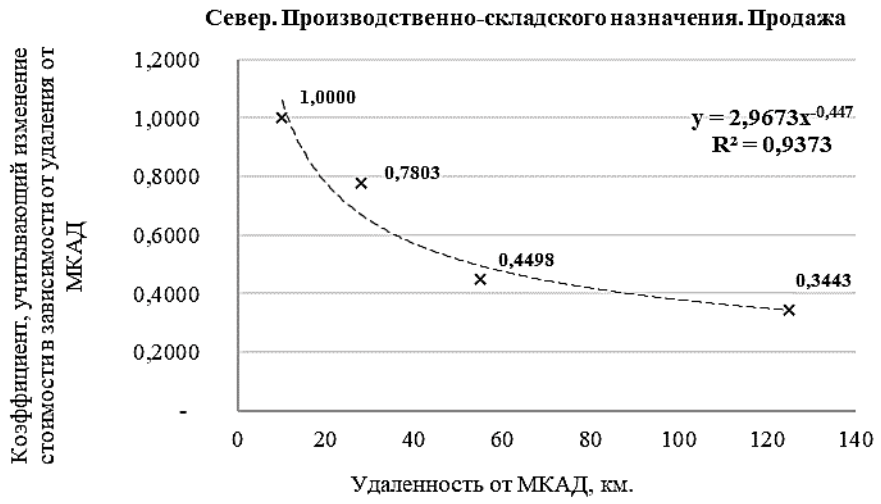


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 200	1,0000
28	13 000	0,8025
55	10 500	0,6481
125	8 200	0,5062

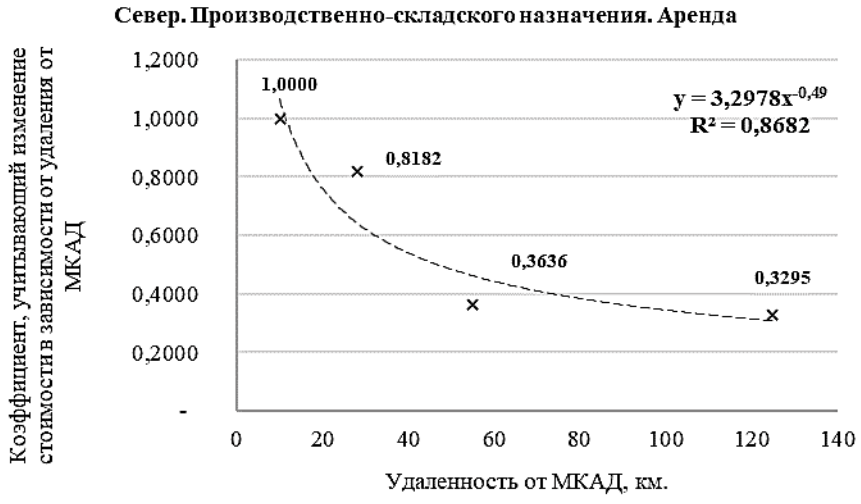


2.4 Север. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	57 800	1,0000
28	45 100	0,7803
55	26 000	0,4498
125	19 900	0,3443



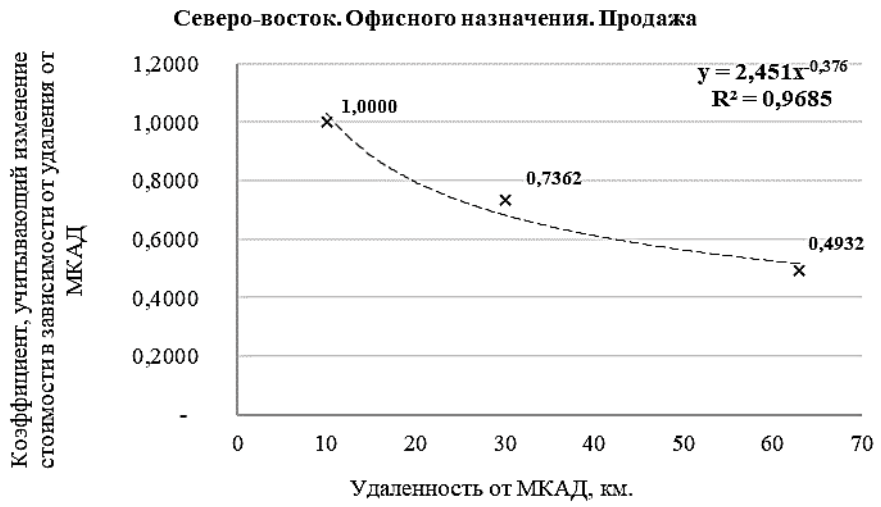
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 800	1,0000
28	7 200	0,8182
55	3 200	0,3636
125	2 900	0,3295

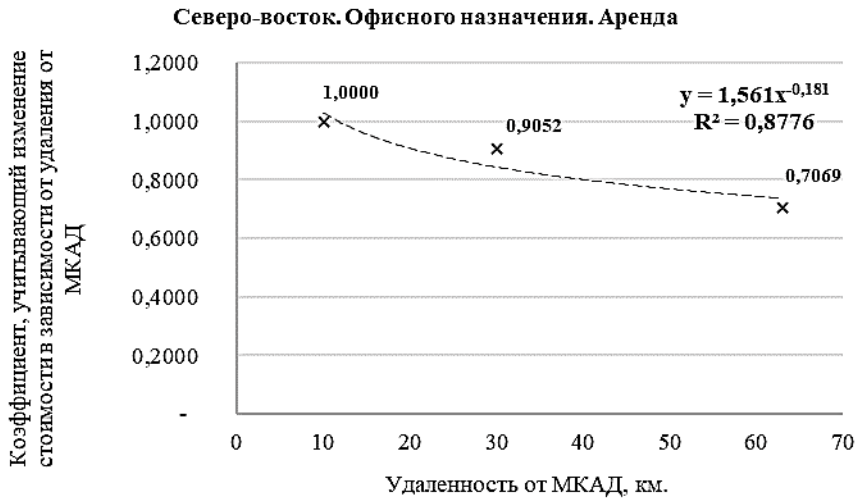


2.5 Северо-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	95 900	1,0000
30	70 600	0,7362
63	47 300	0,4932
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	11 600	1,0000
30	10 500	0,9052
63	8 200	0,7069
x	x	x

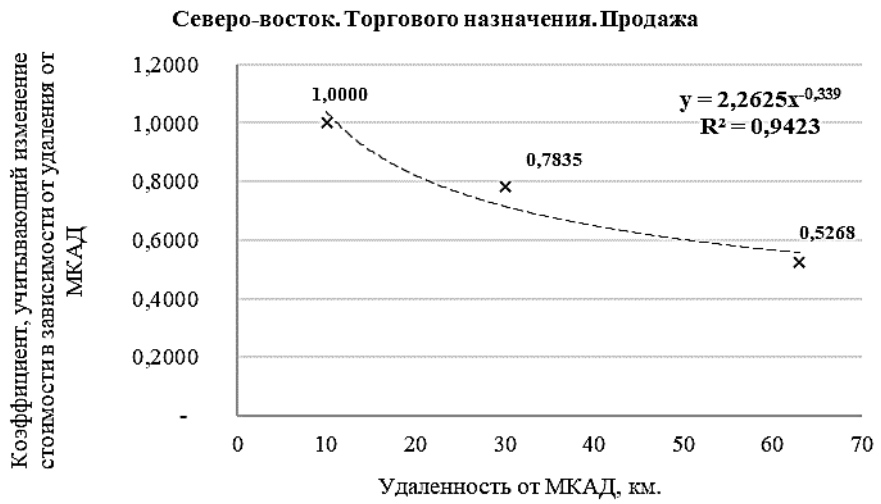


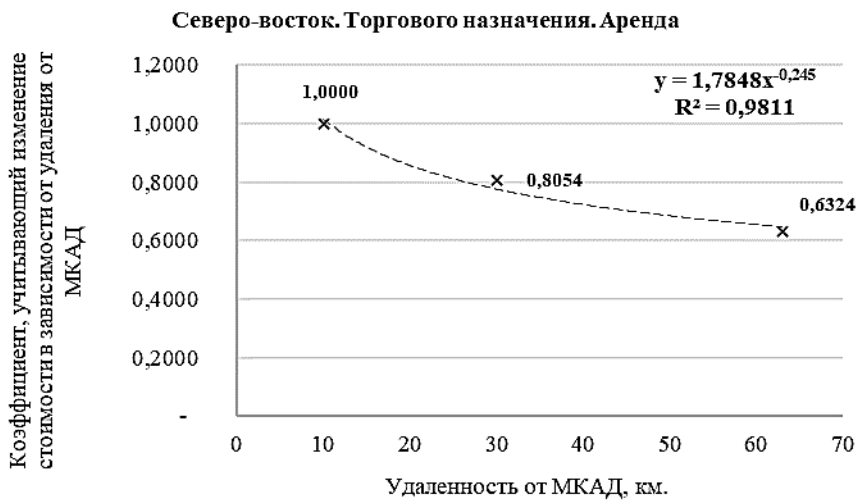


2.6 Северо-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	127 000	1,0000
30	99 500	0,7835
63	66 900	0,5268
x	x	x

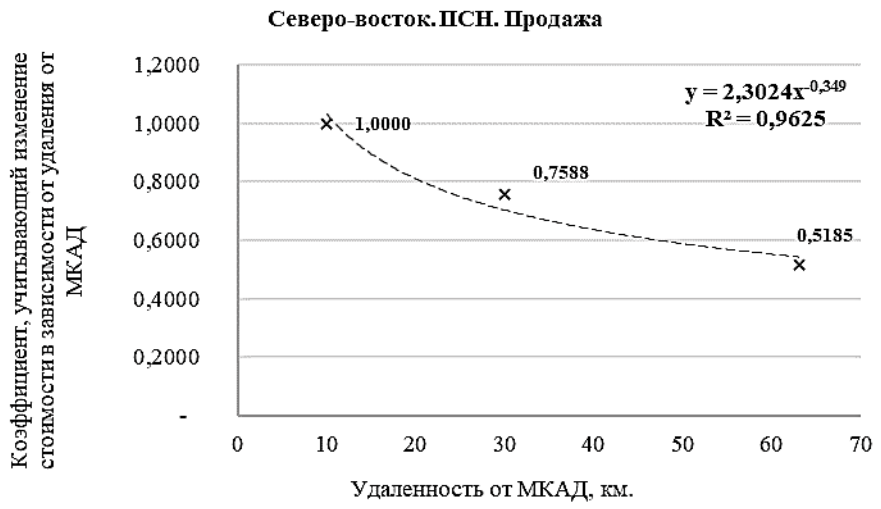
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 500	1,0000
30	14 900	0,8054
63	11 700	0,6324
x	x	x



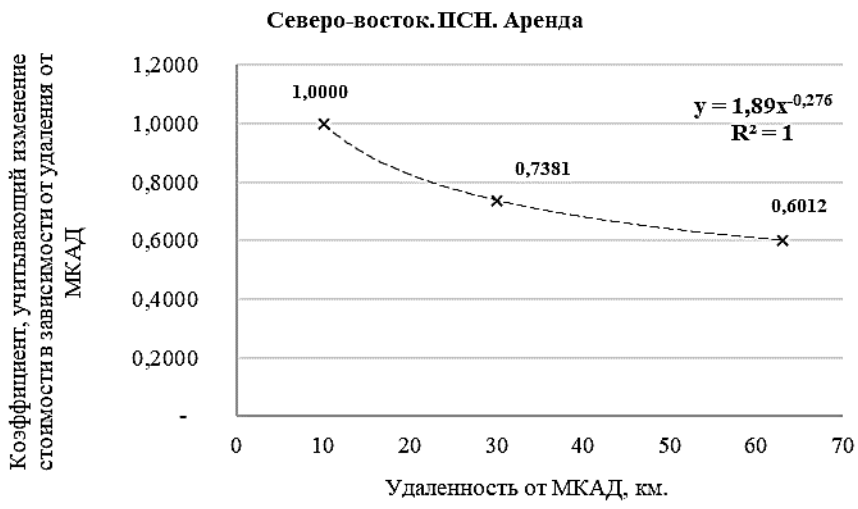


2.7 Северо-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	124 400	1,0000
30	94 400	0,7588
63	64 500	0,5185
x	x	x

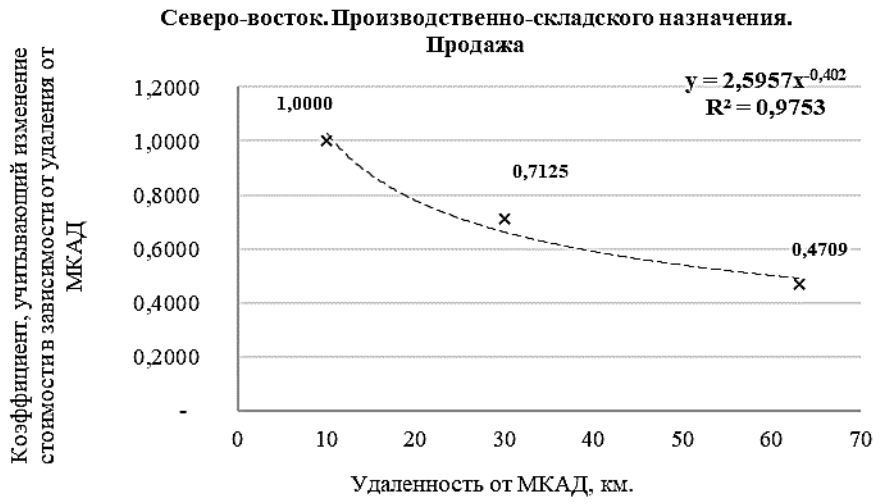


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 800	1,0000
30	12 400	0,7381
63	10 100	0,6012
x	x	x

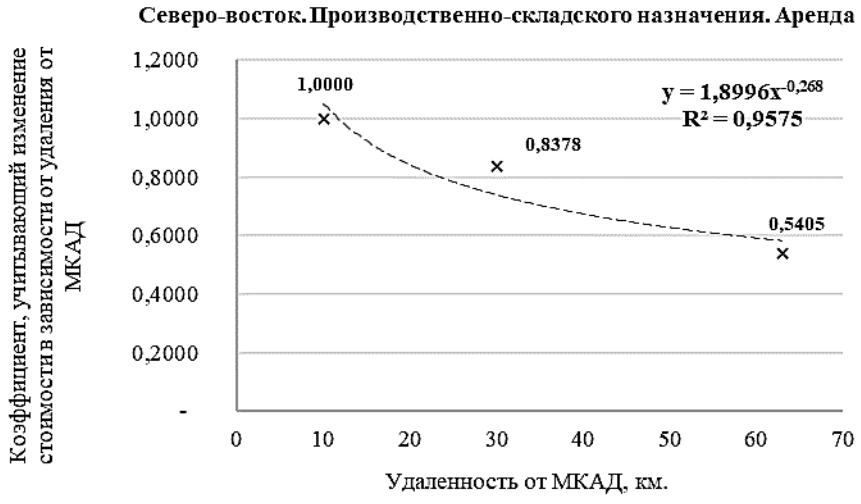


2.8 Северо-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	56 700	1,0000
30	40 400	0,7125
63	26 700	0,4709
x	x	x

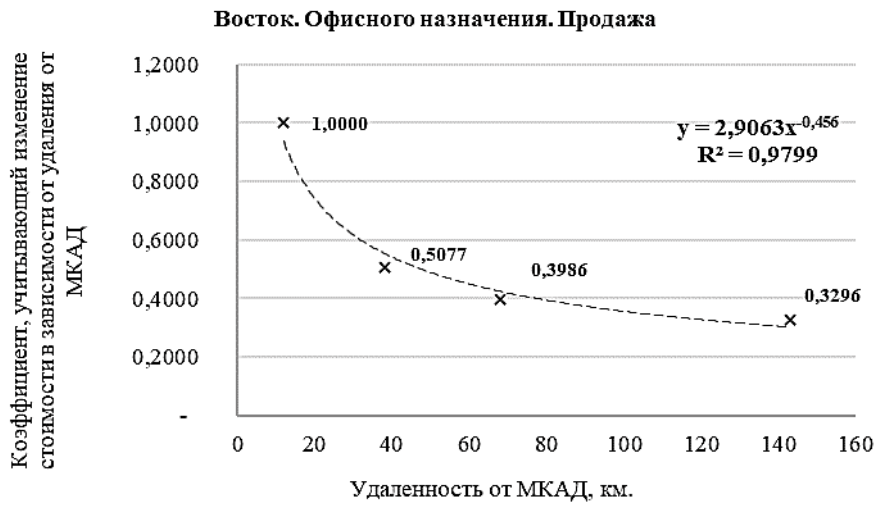


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 400	1,0000
30	6 200	0,8378
63	4 000	0,5405
x	x	x

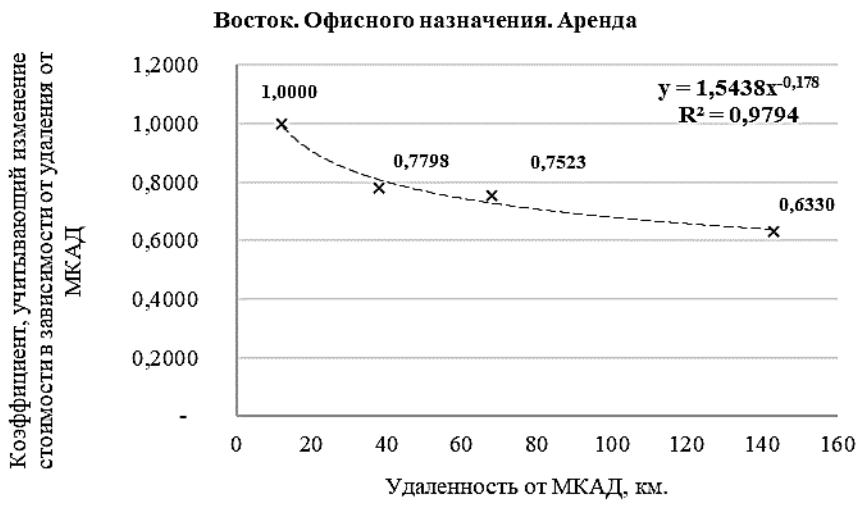


2.9 Восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	97 100	1,0000
38	49 300	0,5077
68	38 700	0,3986
143	32 000	0,3296

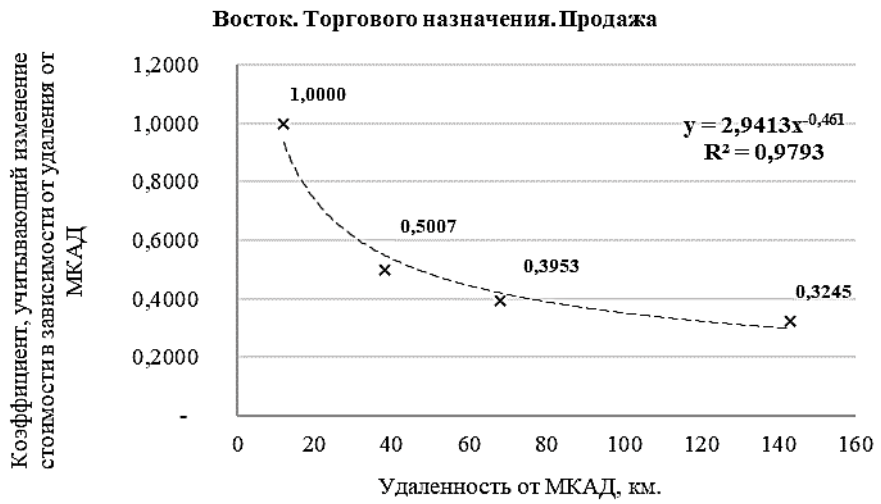


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	10 900	1,0000
38	8 500	0,7798
68	8 200	0,7523
143	6 900	0,6330

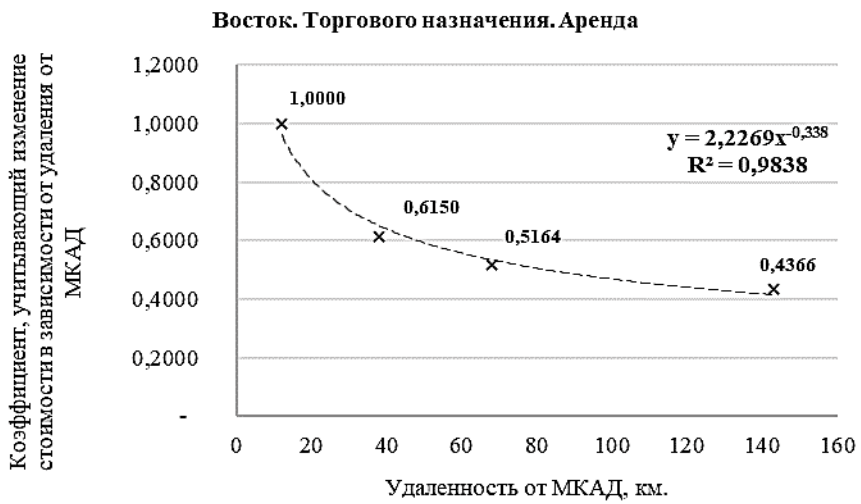


2.10 Восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	144 200	1,0000
38	72 200	0,5007
68	57 000	0,3953
143	46 800	0,3245

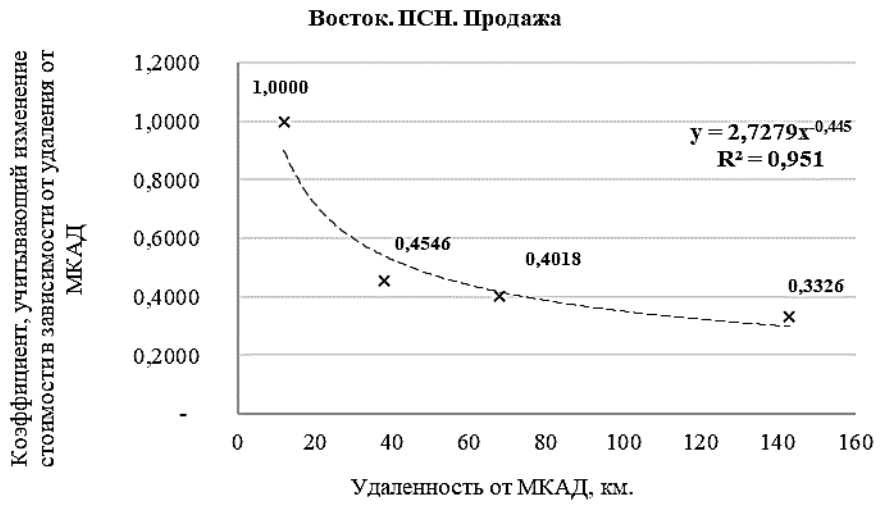


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	21 300	1,0000
38	13 100	0,6150
68	11 000	0,5164
143	9 300	0,4366

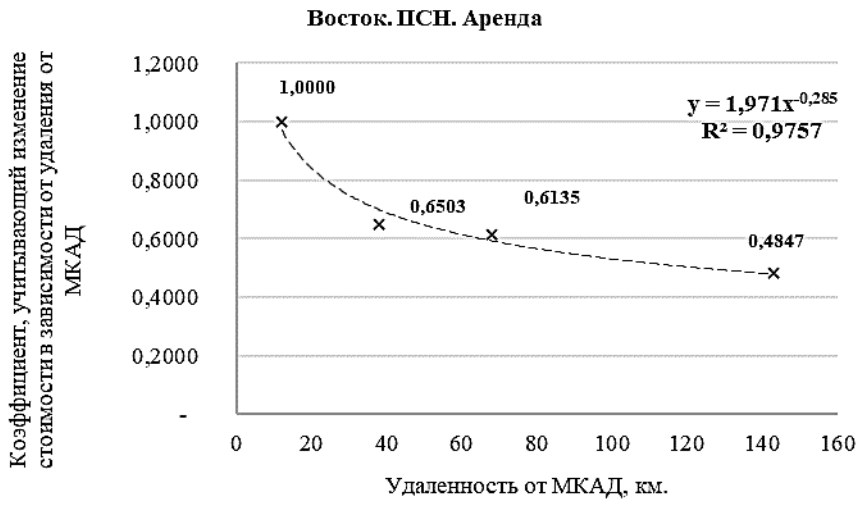


2.11 Восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	134 400	1,0000
38	61 100	0,4546
68	54 000	0,4018
143	44 700	0,3326



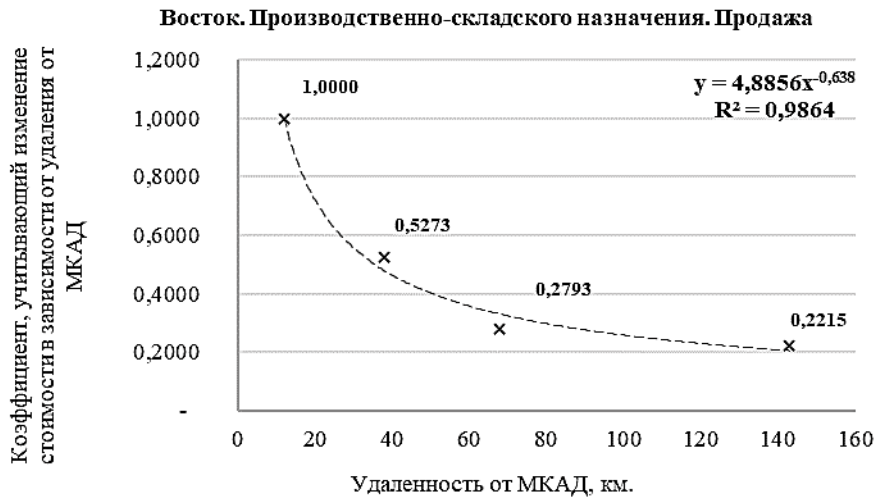
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	16 300	1,0000
38	10 600	0,6503
68	10 000	0,6135
143	7 900	0,4847

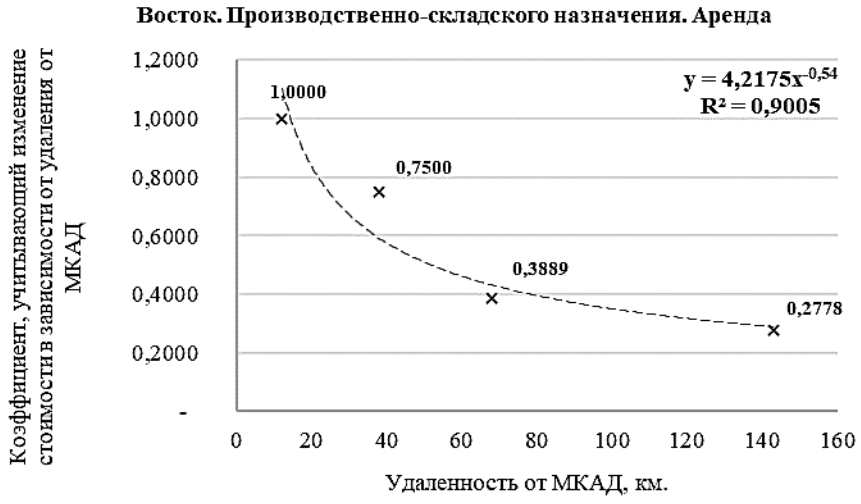


2.12 Восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	60 500	1,0000
38	31 900	0,5273
68	16 900	0,2793
143	13 400	0,2215

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	7 200	1,0000
38	5 400	0,7500
68	2 800	0,3889
143	2 000	0,2778

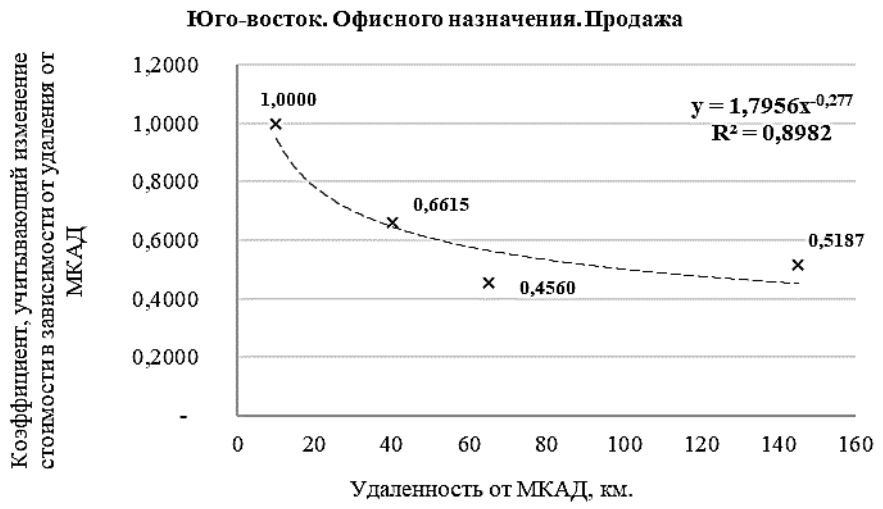


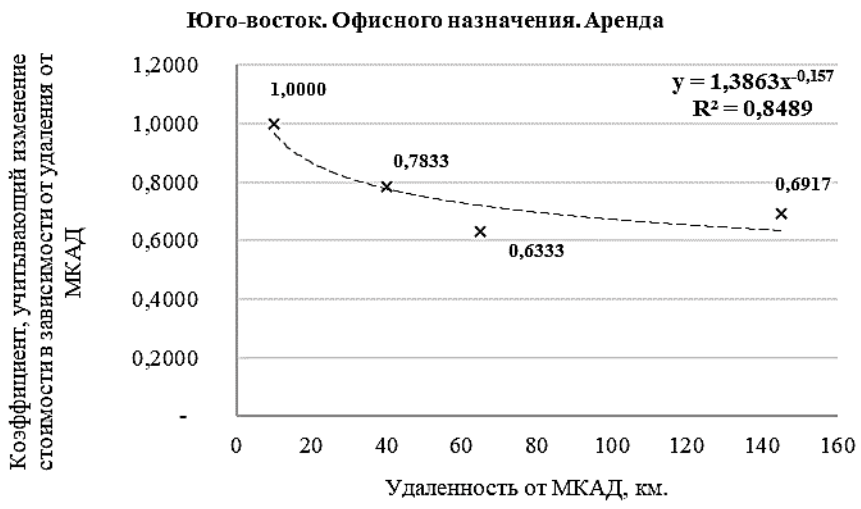


2.13 Юго-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	91 000	1,0000
40	60 200	0,6615
65	41 500	0,4560
145	47 200	0,5187

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 000	1,0000
40	9 400	0,7833
65	7 600	0,6333
145	8 300	0,6917

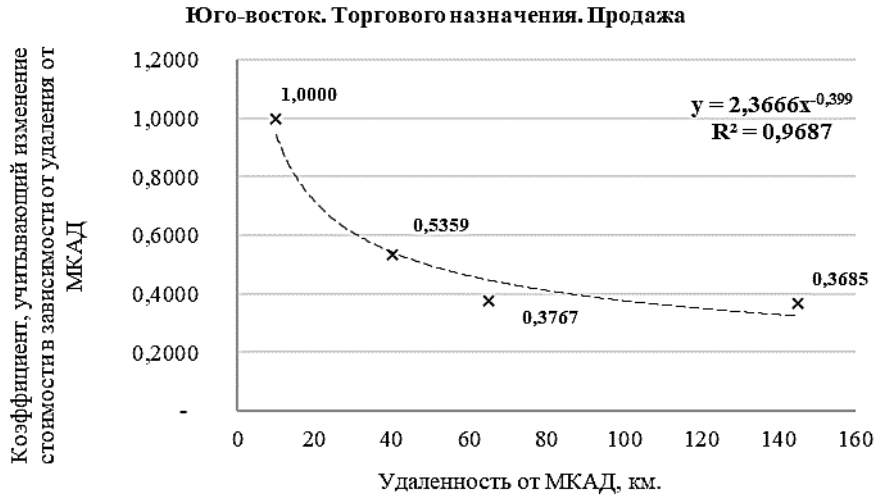


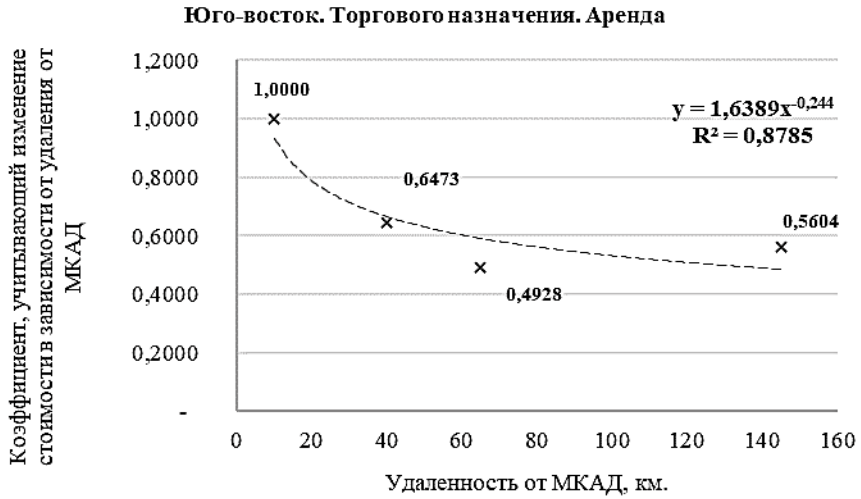


2.14 Юго-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	171 500	1,0000
40	91 900	0,5359
65	64 600	0,3767
145	63 200	0,3685

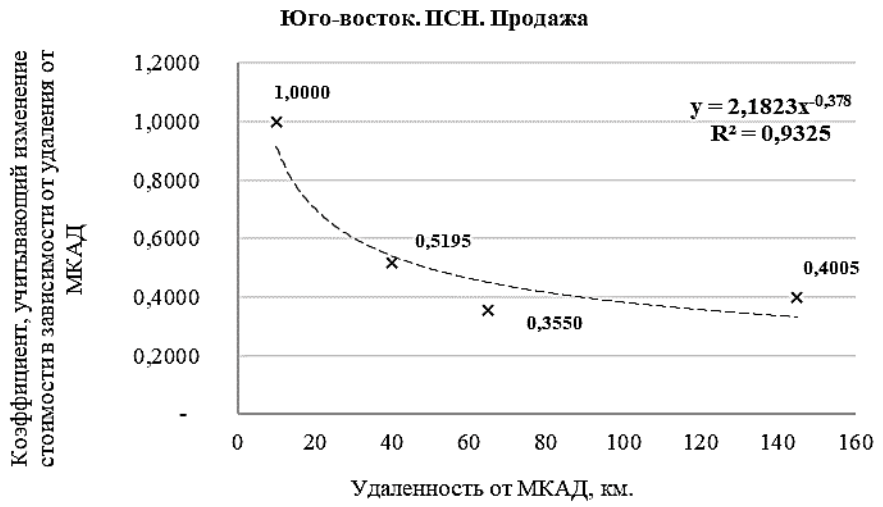
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 700	1,0000
40	13 400	0,6473
65	10 200	0,4928
145	11 600	0,5604



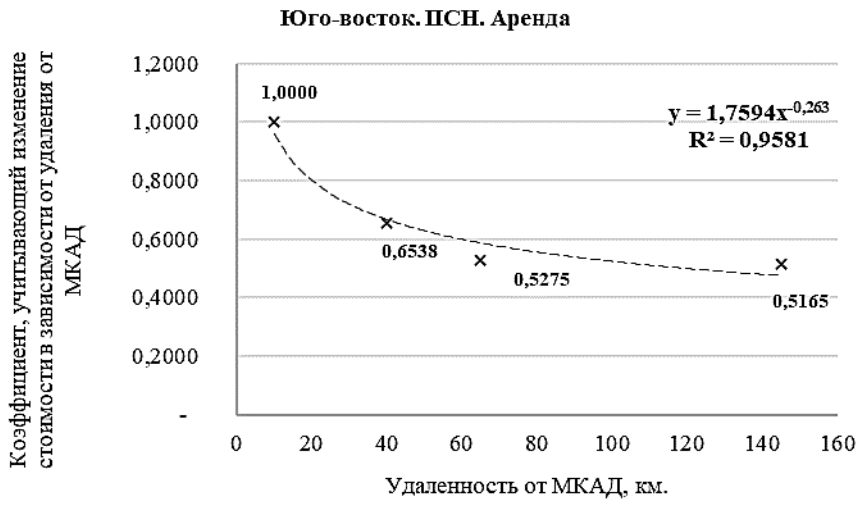


2.15 Юго-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	153 800	1,0000
40	79 900	0,5195
65	54 600	0,3550
145	61 600	0,4005

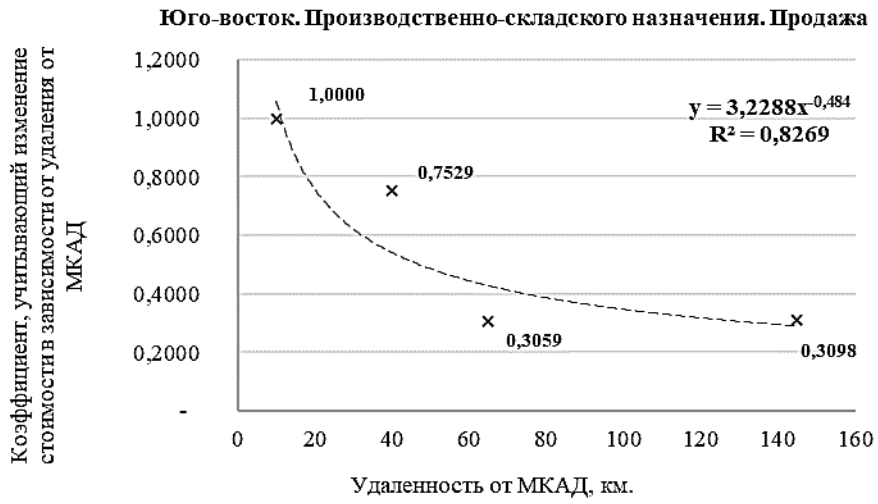


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 200	1,0000
40	11 900	0,6538
65	9 600	0,5275
145	9 400	0,5165

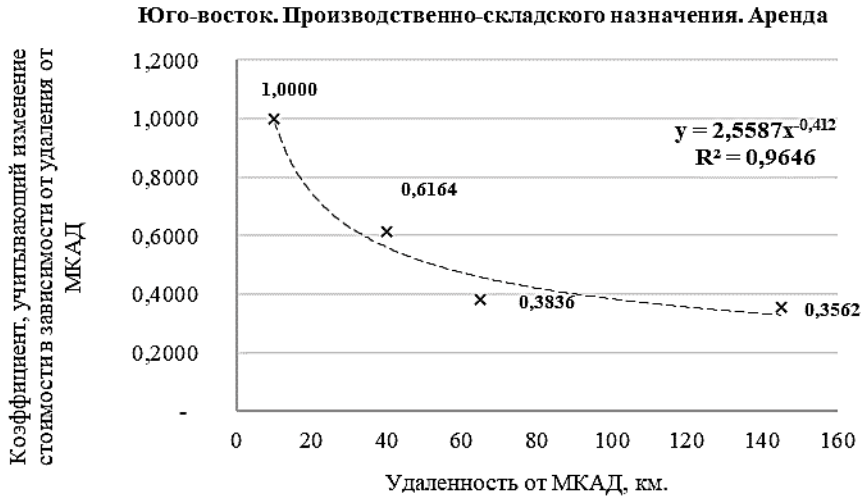


2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	51 000	1,0000
40	38 400	0,7529
65	15 600	0,3059
145	15 800	0,3098



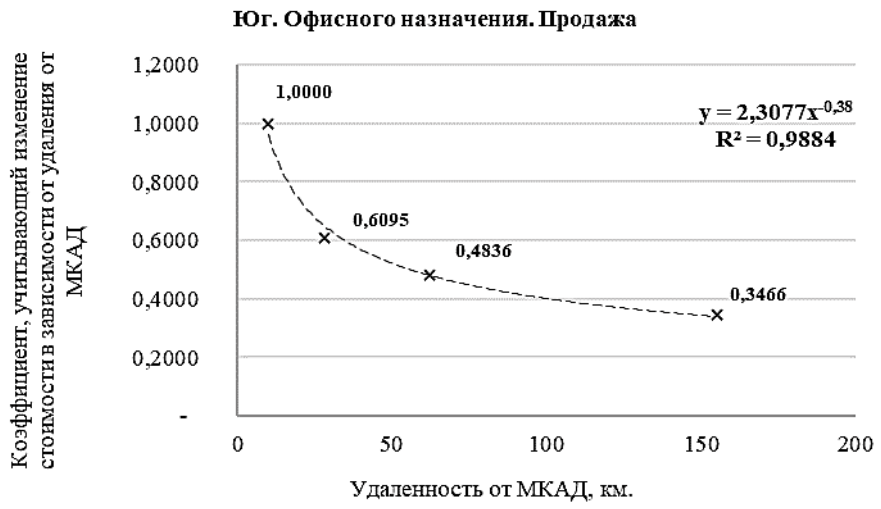
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 300	1,0000
40	4 500	0,6164
65	2 800	0,3836
145	2 600	0,3562

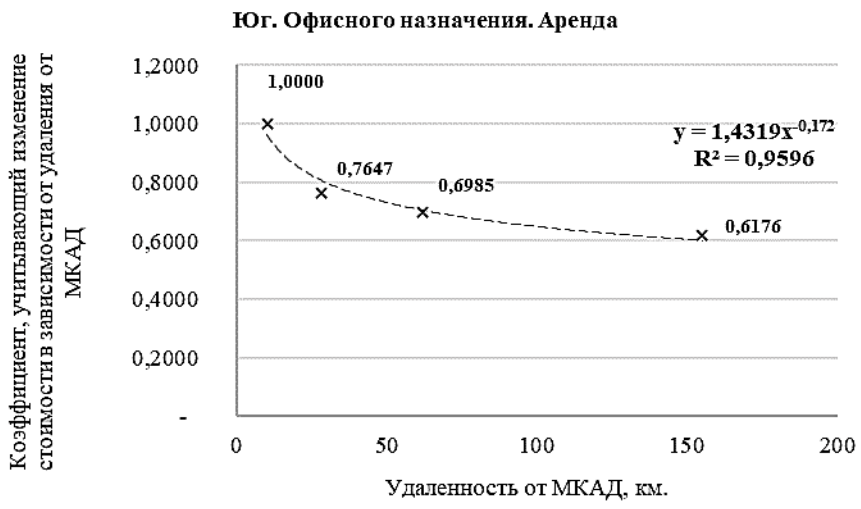


2.17 Юг. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	116 000	1,0000
28	70 700	0,6095
62	56 100	0,4836
155	40 200	0,3466

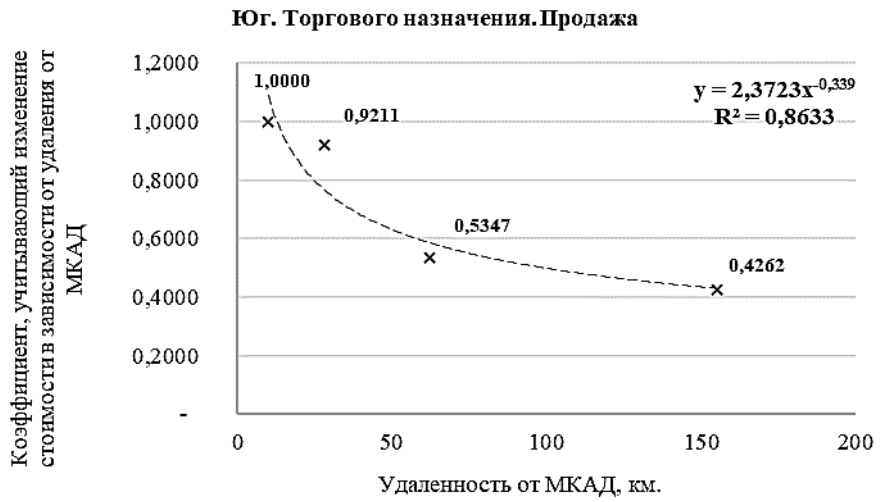
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 600	1,0000
28	10 400	0,7647
62	9 500	0,6985
155	8 400	0,6176



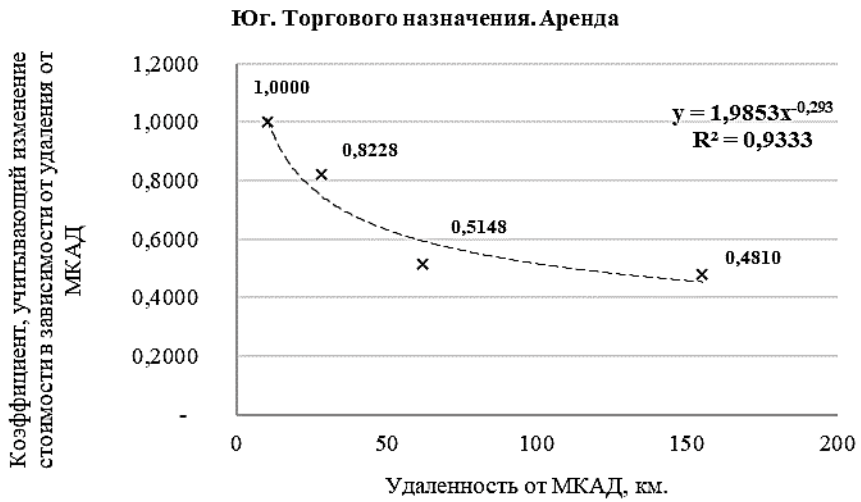


2.18 Юг. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	148 300	1,0000
28	136 600	0,9211
62	79 300	0,5347
155	63 200	0,4262

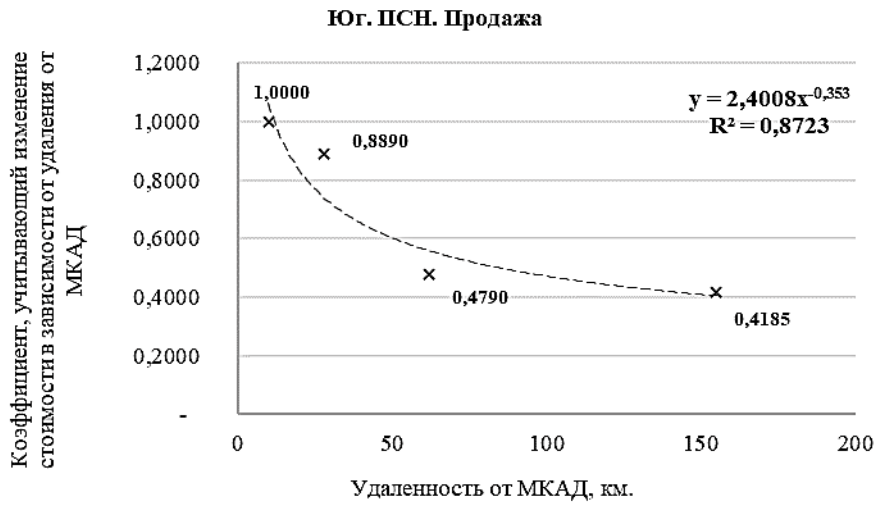


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	23 700	1,0000
28	19 500	0,8228
62	12 200	0,5148
155	11 400	0,4810

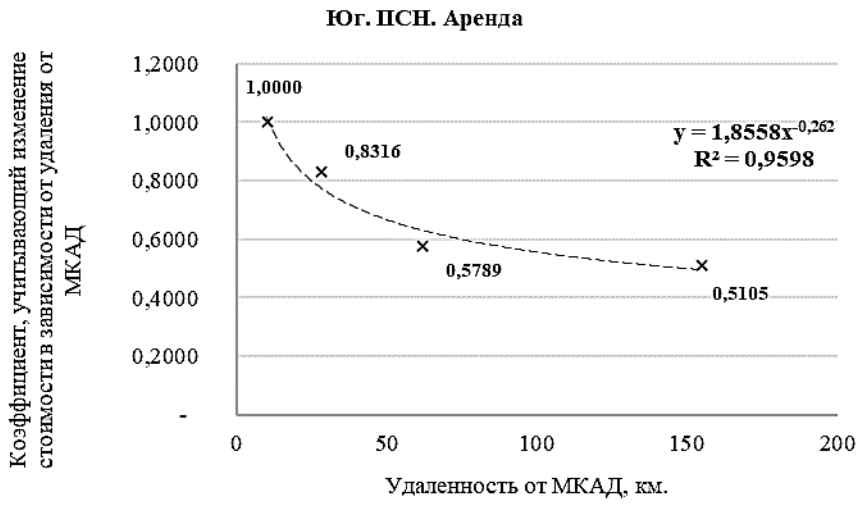


2.19 Юг. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	140 500	1,0000
28	124 900	0,8890
62	67 300	0,4790
155	58 800	0,4185



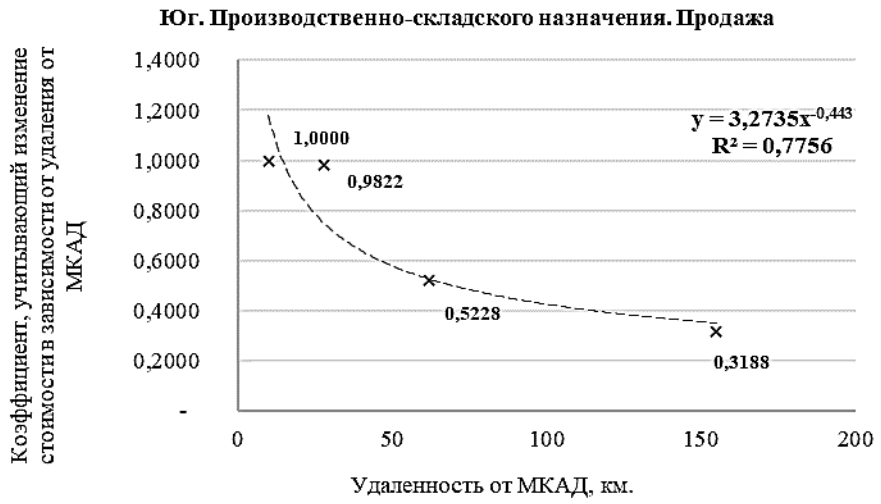
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 000	1,0000
28	15 800	0,8316
62	11 000	0,5789
155	9 700	0,5105

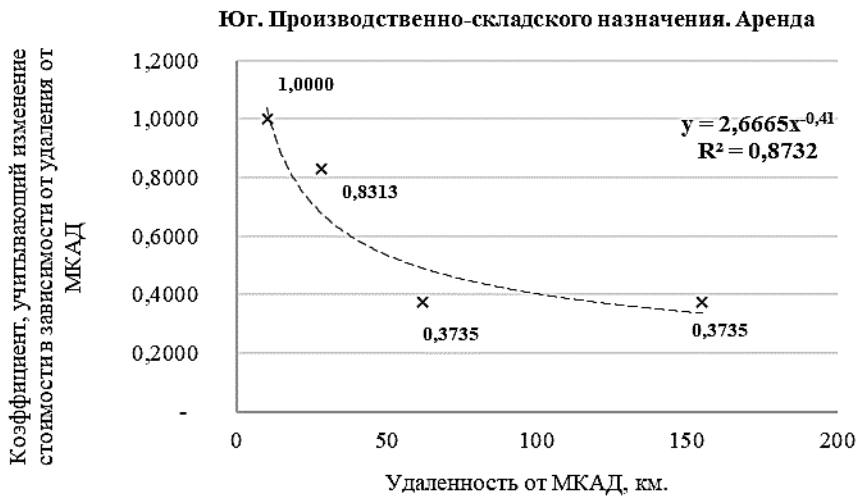


2.20 Юг. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	50 500	1,0000
28	49 600	0,9822
62	26 400	0,5228
155	16 100	0,3188

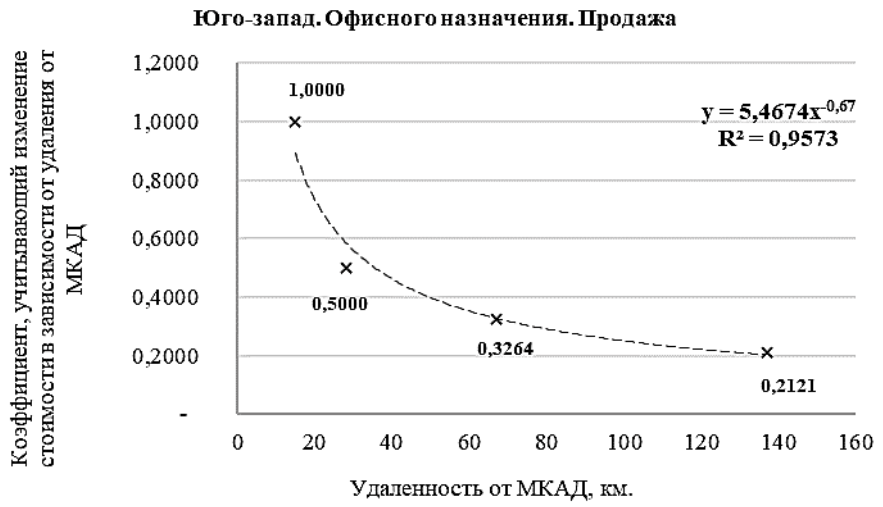
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 300	1,0000
28	6 900	0,8313
62	3 100	0,3735
155	3 100	0,3735



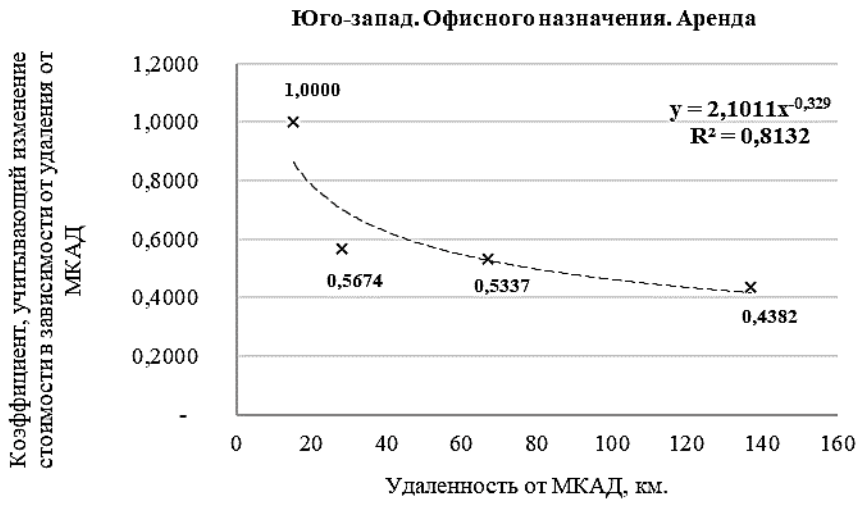


2.21 Юго-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	140 000	1,0000
28	70 000	0,5000
67	45 700	0,3264
137	29 700	0,2121



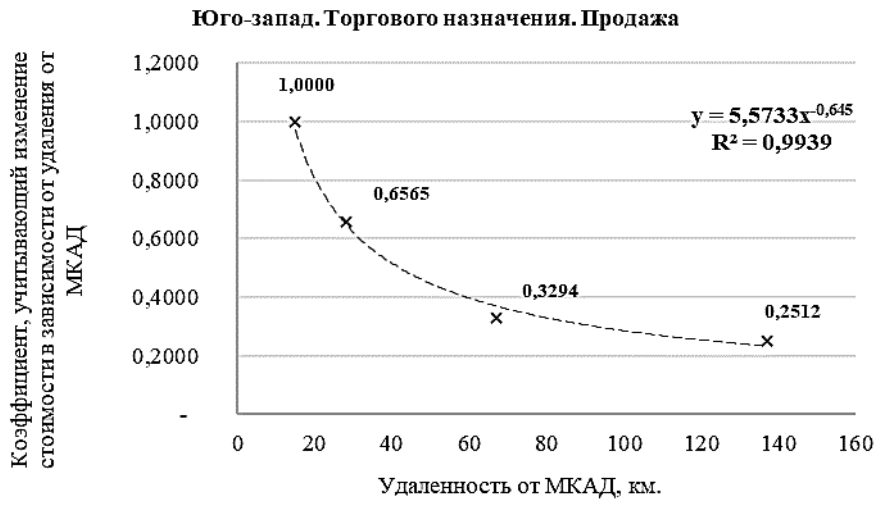
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	17 800	1,0000
28	10 100	0,5674
67	9 500	0,5337
137	7 800	0,4382

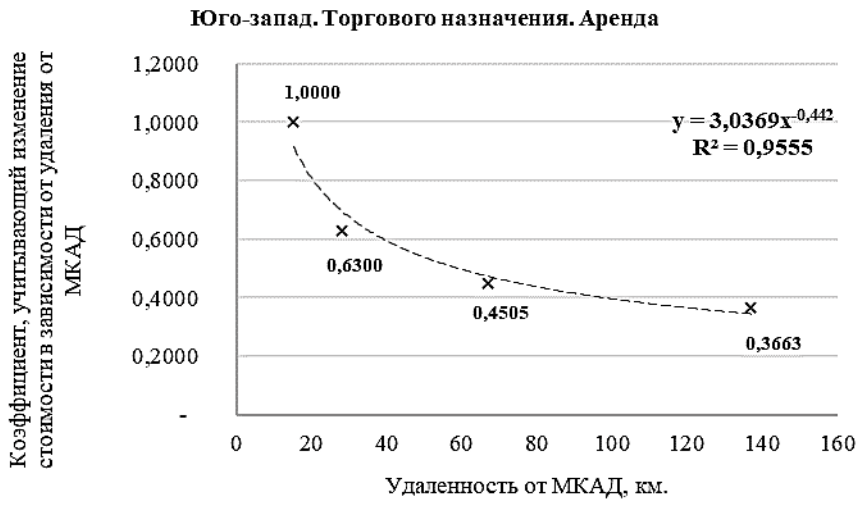


2.22 Юго-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	220 100	1,0000
28	144 500	0,6565
67	72 500	0,3294
137	55 300	0,2512

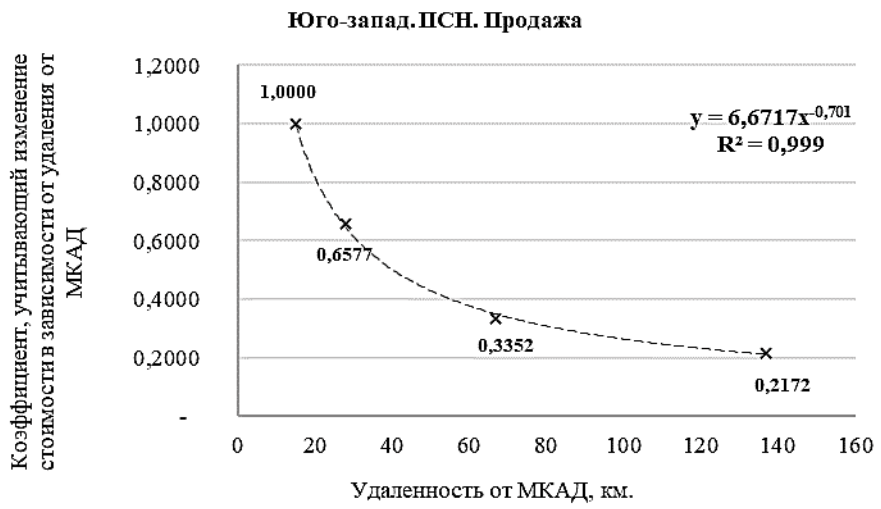
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	27 300	1,0000
28	17 200	0,6300
67	12 300	0,4505
137	10 000	0,3663



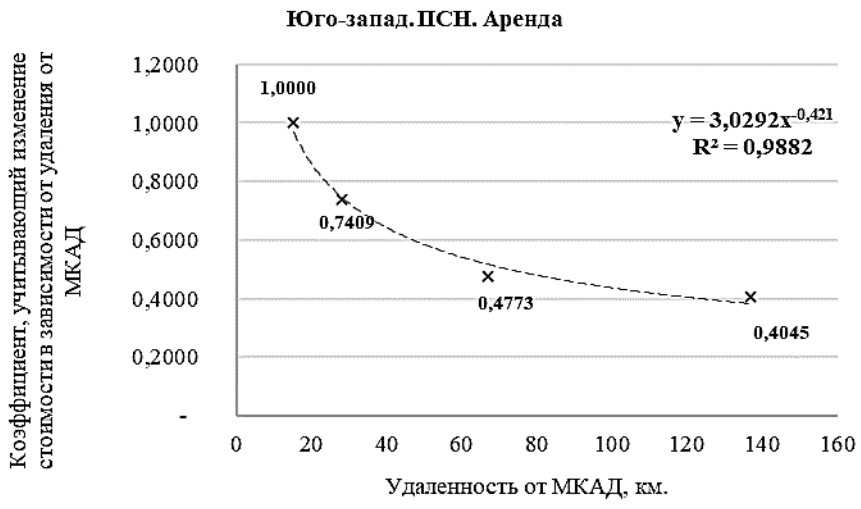


2.23 Юго-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	181 400	1,0000
28	119 300	0,6577
67	60 800	0,3352
137	39 400	0,2172

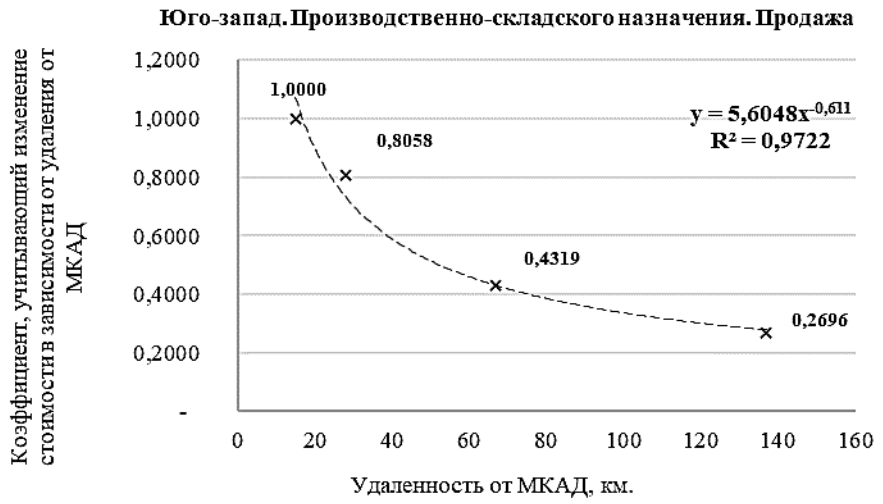


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	22 000	1,0000
28	16 300	0,7409
67	10 500	0,4773
137	8 900	0,4045

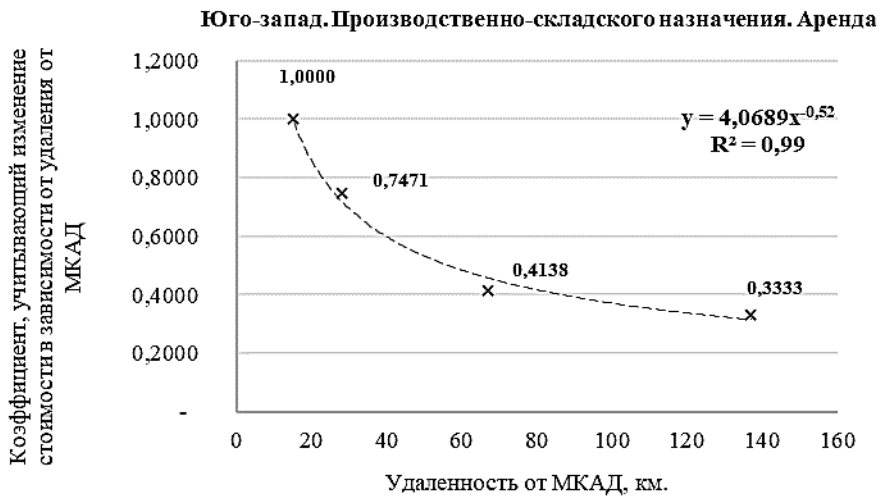


2.24 Юго-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	69 000	1,0000
28	55 600	0,8058
67	29 800	0,4319
137	18 600	0,2696



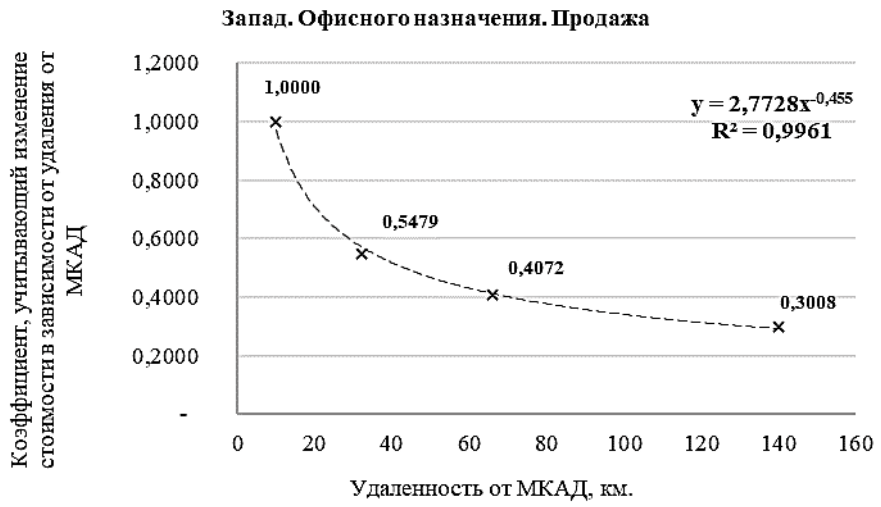
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	8 700	1,0000
28	6 500	0,7471
67	3 600	0,4138
137	2 900	0,3333

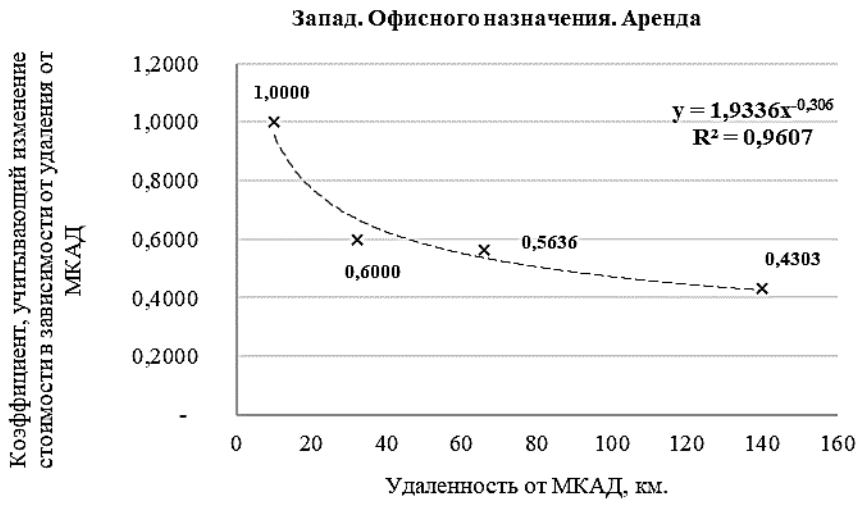


2.25 Запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	102 400	1,0000
32	56 100	0,5479
66	41 700	0,4072
140	30 800	0,3008

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 500	1,0000
32	9 900	0,6000
66	9 300	0,5636
140	7 100	0,4303

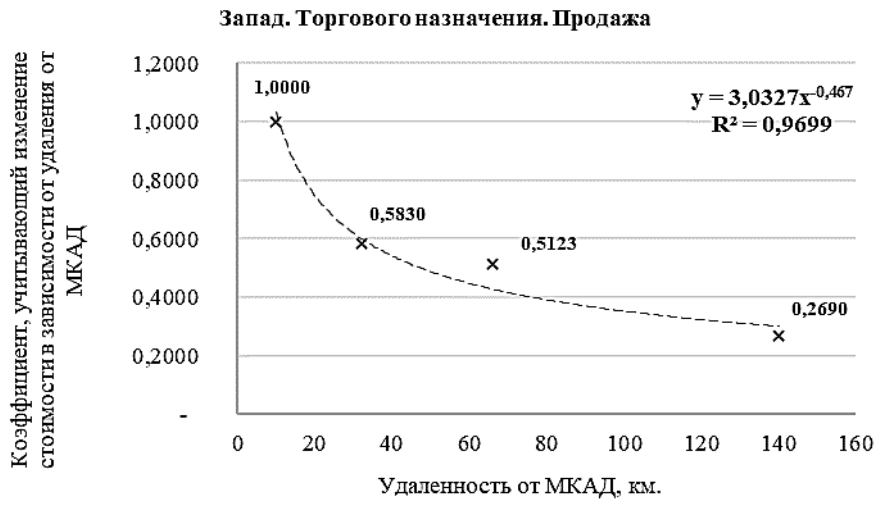


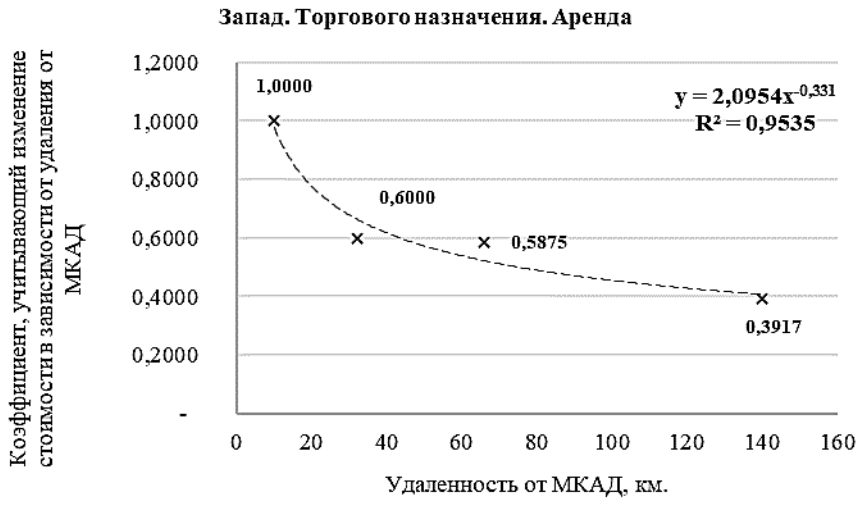


2.26 Запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	171 000	1,0000
32	99 700	0,5830
66	87 600	0,5123
140	46 000	0,2690

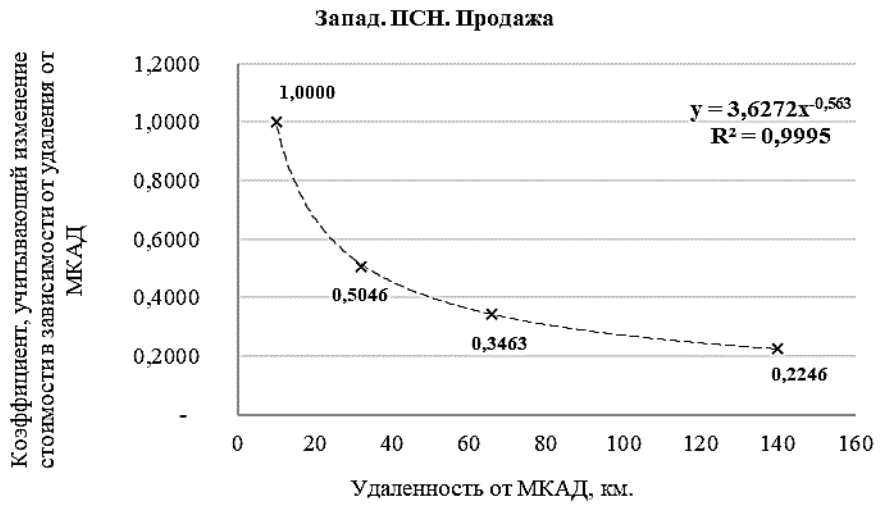
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	24 000	1,0000
32	14 400	0,6000
66	14 100	0,5875
140	9 400	0,3917



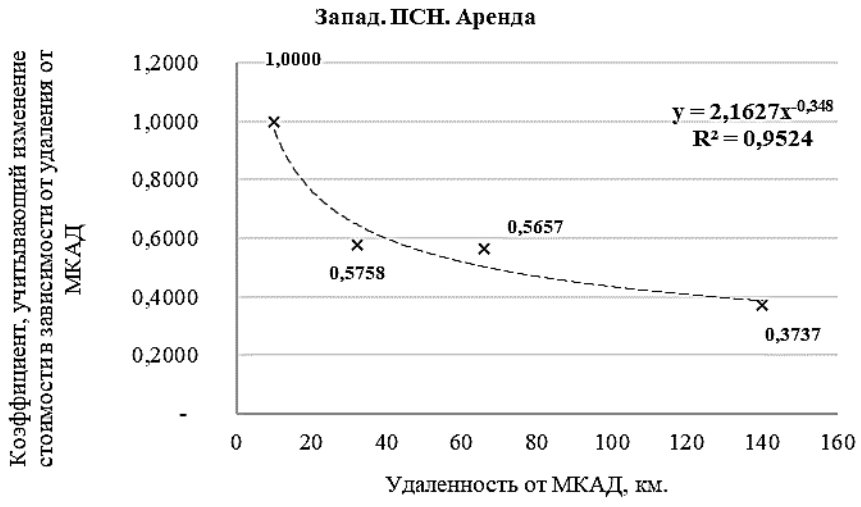


2.27 Запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	164 300	1,0000
32	82 900	0,5046
66	56 900	0,3463
140	36 900	0,2246

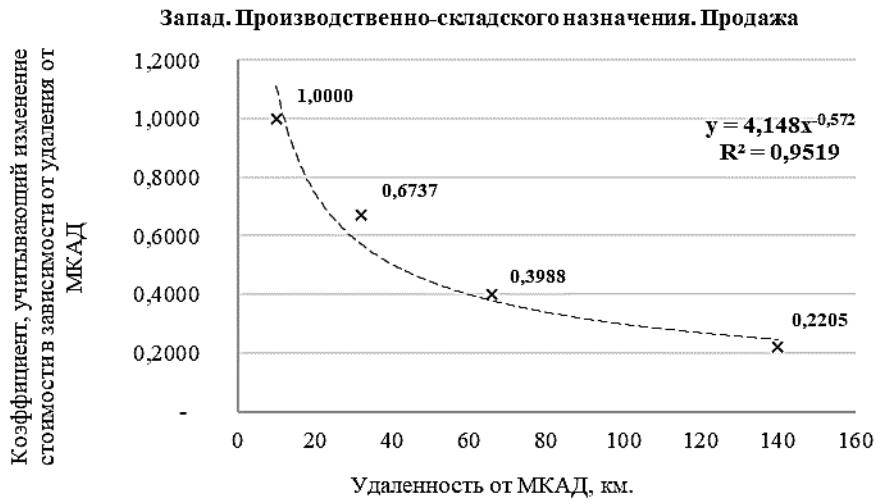


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 800	1,0000
32	11 400	0,5758
66	11 200	0,5657
140	7 400	0,3737

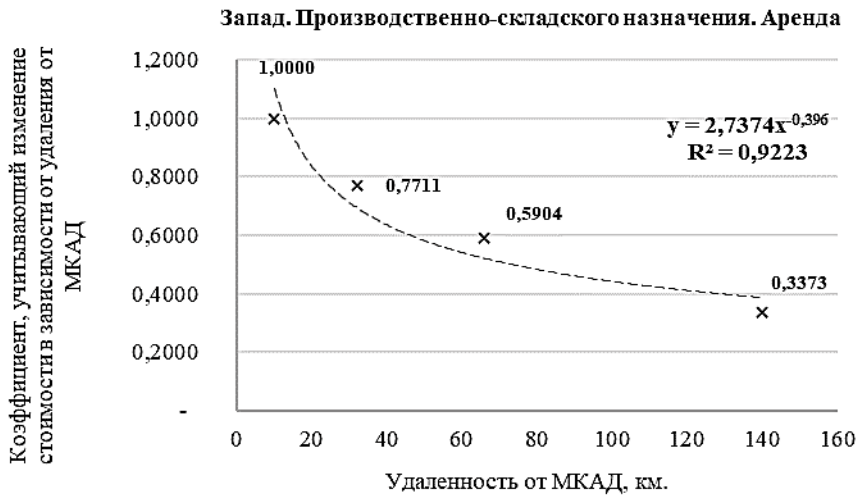


2.28 Запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	66 200	1,0000
32	44 600	0,6737
66	26 400	0,3988
140	14 600	0,2205

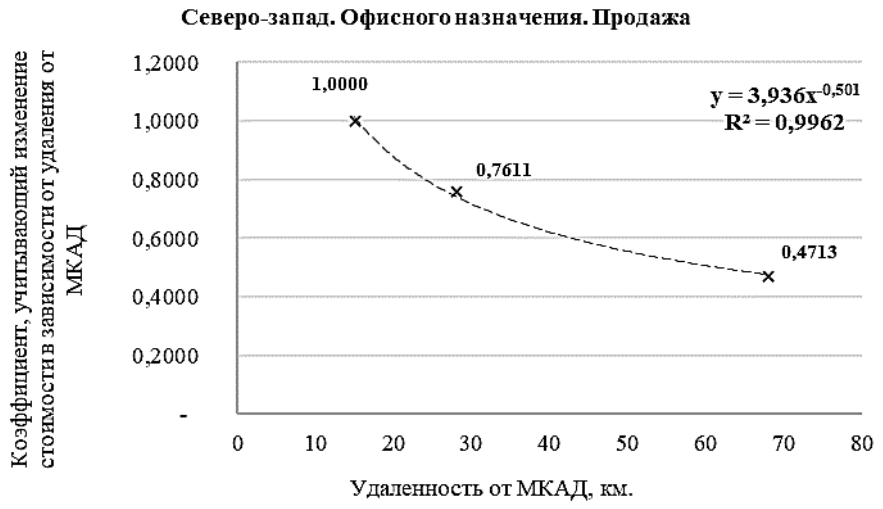


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 300	1,0000
32	6 400	0,7711
66	4 900	0,5904
140	2 800	0,3373

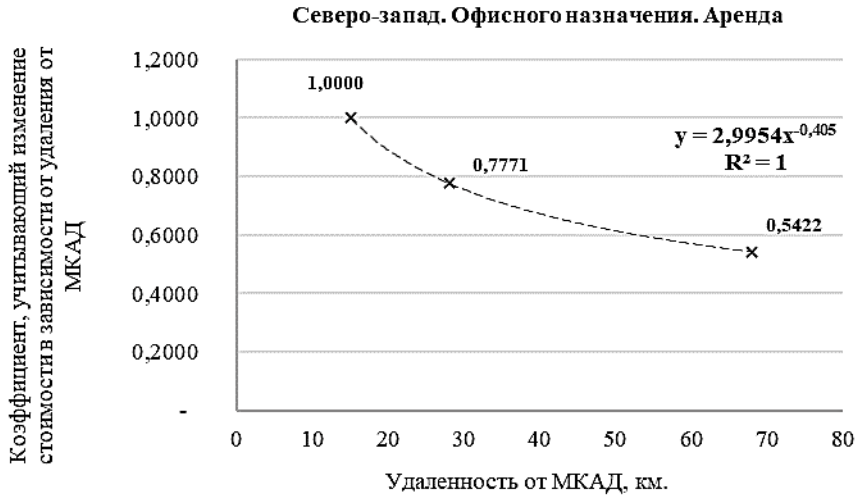


2.29 Северо-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	121 800	1,0000
28	92 700	0,7611
68	57 400	0,4713
x	x	x



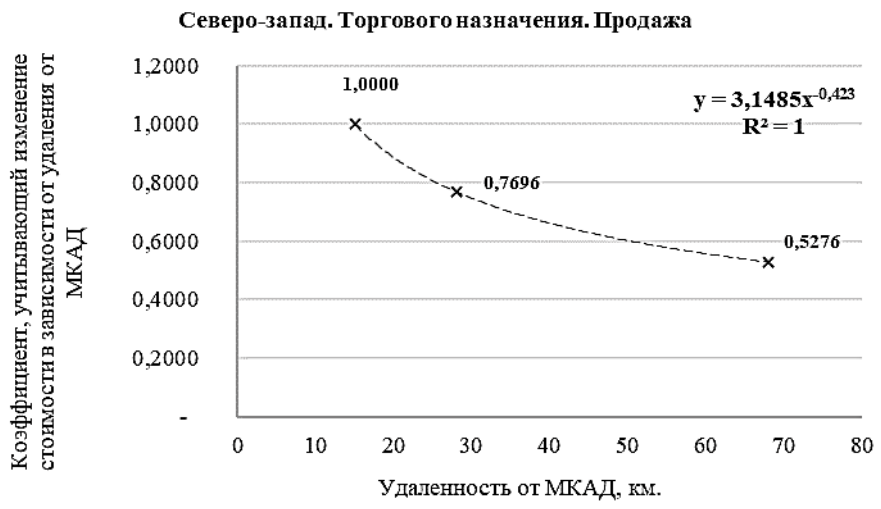
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	16 600	1,0000
28	12 900	0,7771
68	9 000	0,5422
x	x	x

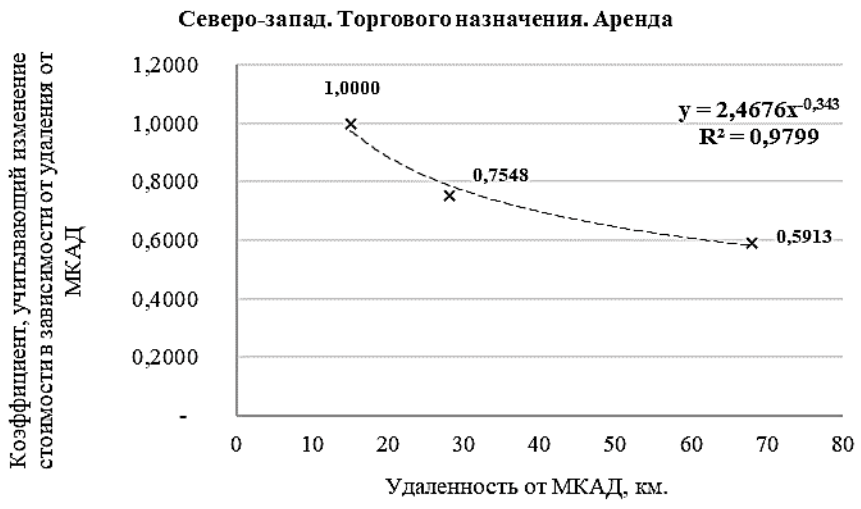


2.30 Северо-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	154 100	1,0000
28	118 600	0,7696
68	81 300	0,5276
x	x	x

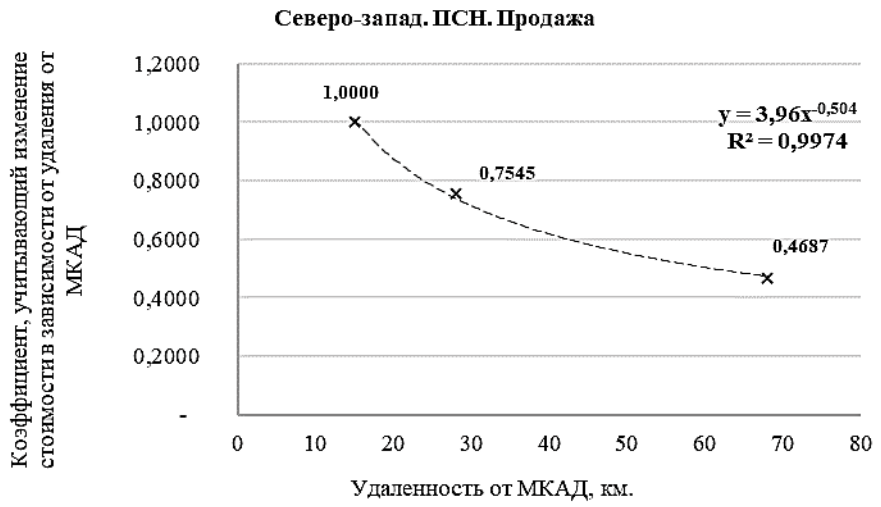
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	20 800	1,0000
28	15 700	0,7548
68	12 300	0,5913
x	x	x



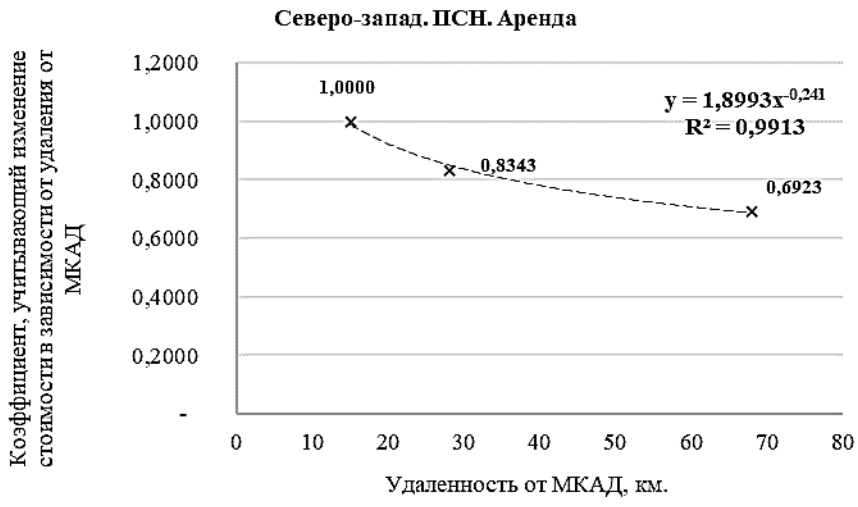


2.31 Северо-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	148 700	1,0000
28	112 200	0,7545
68	69 700	0,4687
x	x	x



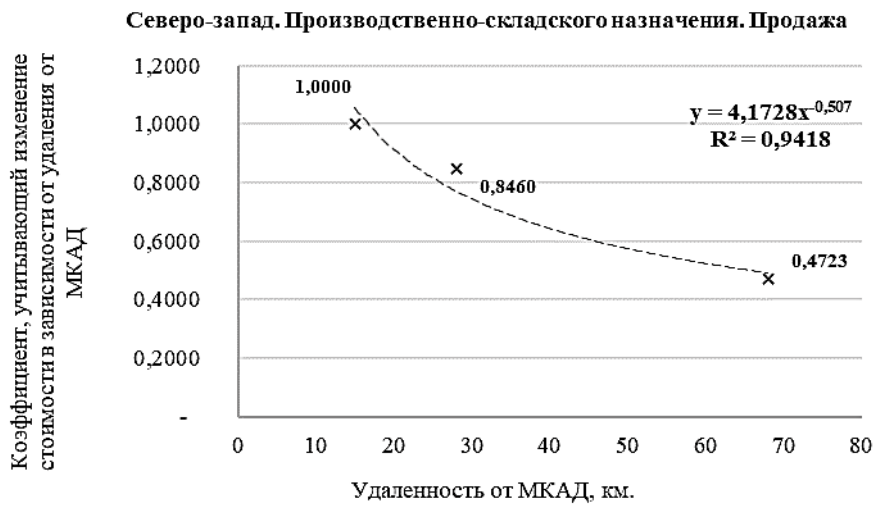
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	16 900	1,0000
28	14 100	0,8343
68	11 700	0,6923
x	x	x

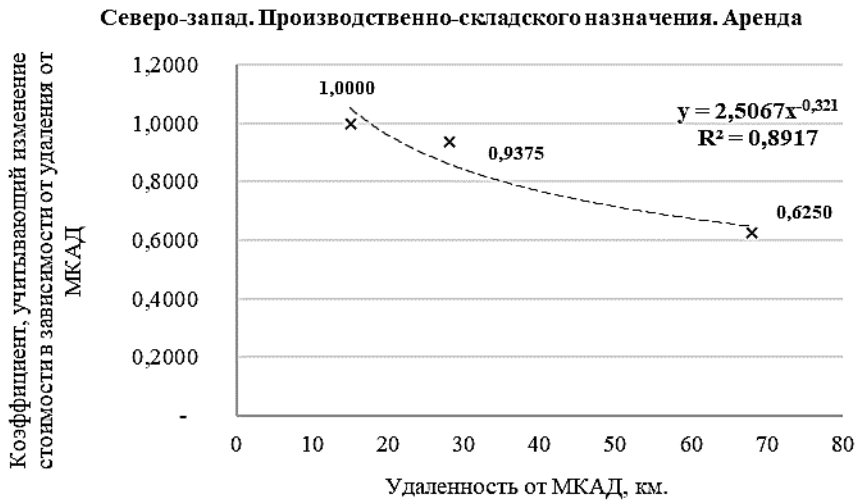


2.32 Северо-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	57 800	1,0000
28	48 900	0,8460
68	27 300	0,4723
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	8 000	1,0000
28	7 500	0,9375
68	5 000	0,6250
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