ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

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

Выпуск №14

Период анализа:	**2-ое полугодие 2021 г.**
Дата публикации:	**15.01.2022 г.**
Автор публикации:	**Божко А.В.**
E-mail для комментариев:	**analyse@pfagroup.ru**

МОСКВА 2022

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 2021 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 2021 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	-0,300	-0,233	-0,378	-0,360	-0,359	-0,280	-0,315	-0,415
Северо-восток	-0,350	-0,140	-0,353	-0,138	-0,311	-0,217	-0,472	-0,268
Восток	-0,395	-0,231	-0,414	-0,211	-0,327	-0,281	-0,622	-0,512
Юго-восток	-0,261	-0,245	-0,365	-0,262	-0,373	-0,218	-0,391	-0,306
Юг	-0,383	-0,145	-0,371	-0,209	-0,327	-0,169	-0,408	-0,338
Юго-запад	-0,657	-0,327	-0,541	-0,366	-0,590	-0,322	-0,550	-0,478
Запад	-0,452	-0,255	-0,494	-0,313	-0,525	-0,312	-0,466	-0,329
Северо-запад	-0,565	-0,386	-0,475	-0,321	-0,400	-0,323	-0,549	-0,326

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 9

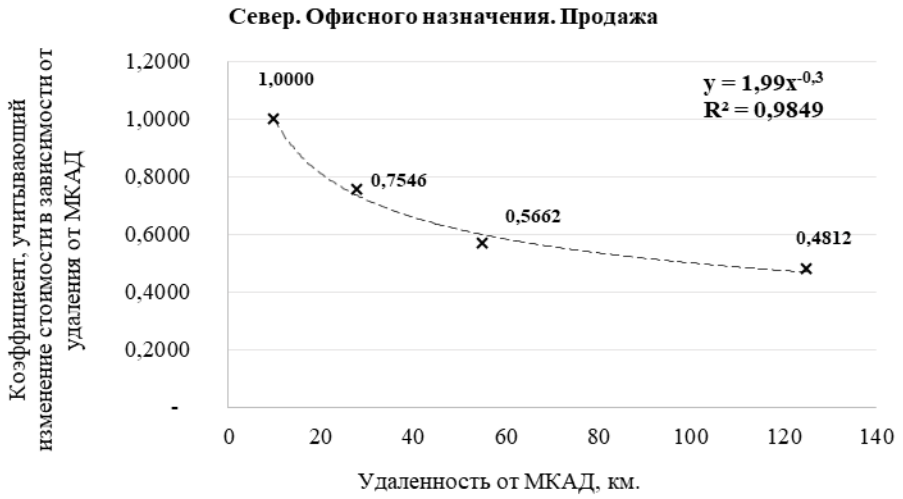
Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

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	82 300	11 700	136 000	20 000	119 700	14 900	43 100	6 400
	Северо-восток	до ≈10 км	79 200	10 400	115 300	15 600	100 000	13 800	52 800	5 800
	Восток	до ≈12 км	74 900	10 800	133 100	16 800	98 000	14 000	47 500	5 500
	Юго-восток	до ≈10 км	79 100	11 900	145 000	20 100	125 700	16 200	41 200	5 500
	Юг	до ≈10 км	97 800	11 800	152 400	18 400	128 000	14 900	41 100	5 800
	Юго-запад	до ≈15 км	118 100	15 500	174 100	23 700	148 500	18 500	54 700	6 800
	Запад	до ≈10 км	92 000	13 400	159 900	21 700	145 600	16 900	50 100	6 100
	Северо-запад	до ≈15 км	107 300	13 500	143 800	19 300	121 900	16 100	43 700	5 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	62 100	9 100	88 600	16 200	72 600	12 400	36 700	5 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	53 000	9 200	87 900	15 200	76 600	11 300	27 900	4 700
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	47 500	8 400	69 500	12 400	63 400	11 100	29 000	3 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	50 400	8 500	77 700	11 900	72 900	11 000	36 300	3 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	65 000	9 500	100 900	15 900	92 500	13 500	37 700	5 300
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	60 300	9 900	106 000	15 400	86 800	13 600	41 700	5 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	50 100	9 100	83 100	13 700	60 600	10 700	38 600	5 100
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	76 900	11 500	114 800	16 000	105 300	14 700	41 700	5 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	46 600	8 600	58 100	11 500	55 700	9 800	27 400	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	41 700	8 000	59 200	11 900	55 800	9 200	22 500	3 500
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	32 100	6 600	55 500	10 600	49 500	7 900	13 900	2 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	36 300	5 900	52 300	10 700	48 200	9 400	15 300	2 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	44 800	8 300	66 800	11 100	63 500	10 200	19 200	3 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	42 500	8 500	70 600	11 100	56 400	10 400	24 800	3 500
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	36 500	9 000	70 200	13 500	53 500	10 400	24 100	3 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	45 800	7 600	70 700	11 900	67 400	10 000	19 700	3 600
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	39 600	6 300	55 500	8 200	49 300	7 400	19 700	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	29 800	6 300	48 900	10 200	44 900	7 300	11 100	1 600
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	42 900	6 700	60 300	10 300	50 400	9 400	16 300	2 700
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	35 000	8 000	57 300	11 000	54 200	9 800	14 800	2 500
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	25 200	7 100	51 100	10 500	38 800	9 000	16 500	2 400
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	28 200	6 500	41 000	8 900	34 600	7 000	14 700	2 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

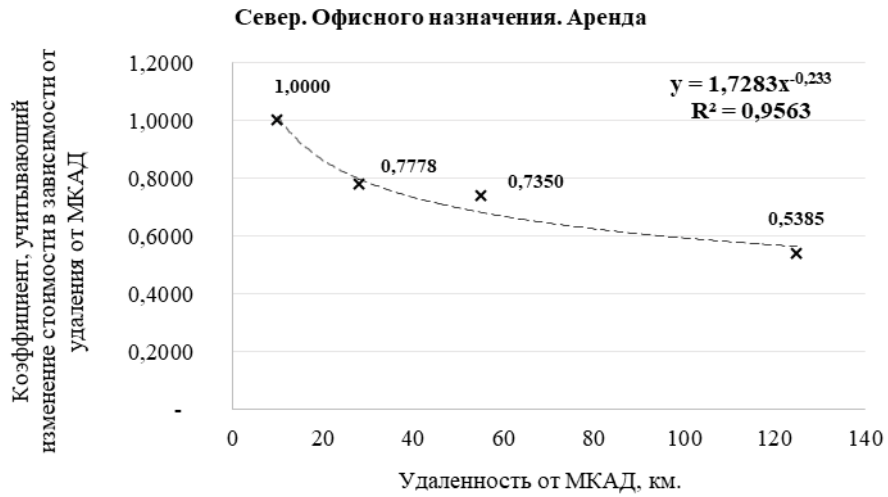
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

2.1 Север. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	82 300	1,0000
28	62 100	0,7546
55	46 600	0,5662
125	39 600	0,4812



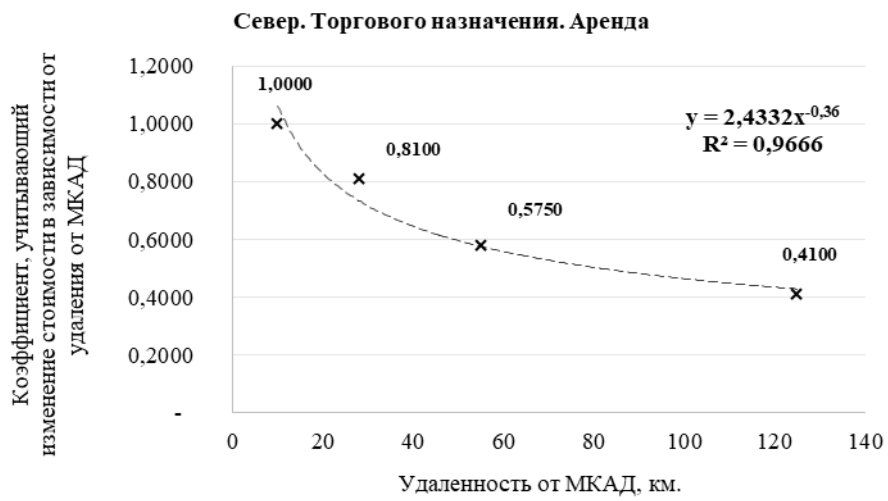
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	11 700	1,0000
28	9 100	0,7778
55	8 600	0,7350
125	6 300	0,5385



2.2 Север. Торгового назначения

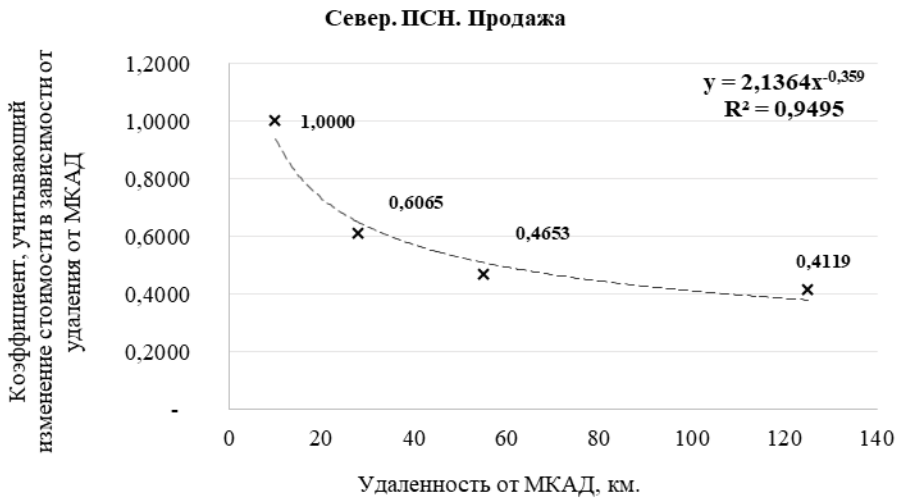
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	136 000	1,0000
28	88 600	0,6515
55	58 100	0,4272
125	55 500	0,4081

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 000	1,0000
28	16 200	0,8100
55	11 500	0,5750
125	8 200	0,4100

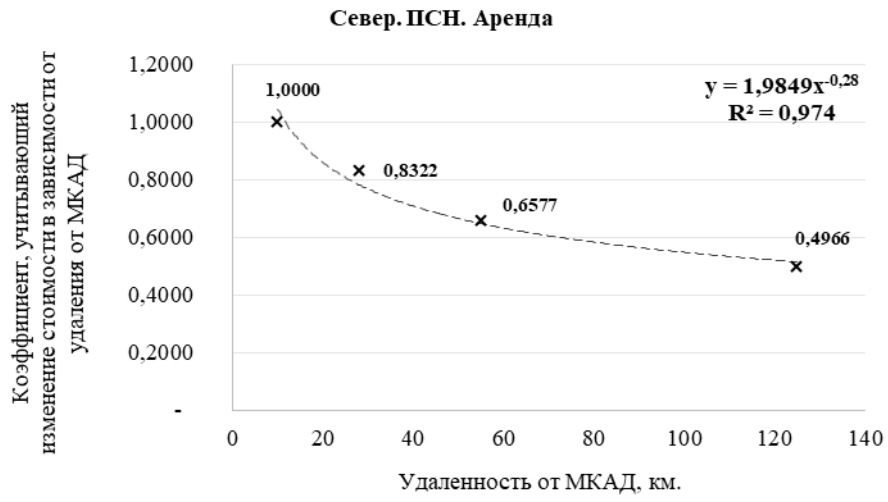


2.3 Север. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	119 700	1,0000
28	72 600	0,6065
55	55 700	0,4653
125	49 300	0,4119

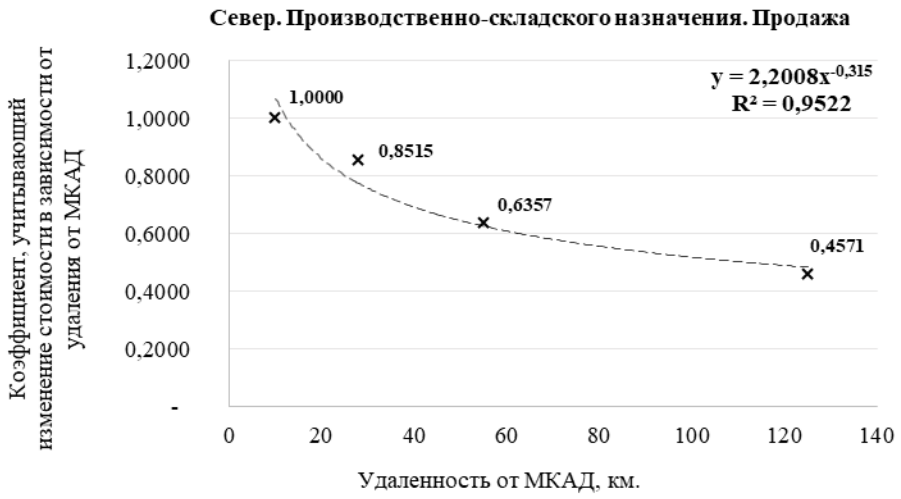


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 900	1,0000
28	12 400	0,8322
55	9 800	0,6577
125	7 400	0,4966



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	43 100	1,0000
28	36 700	0,8515
55	27 400	0,6357
125	19 700	0,4571

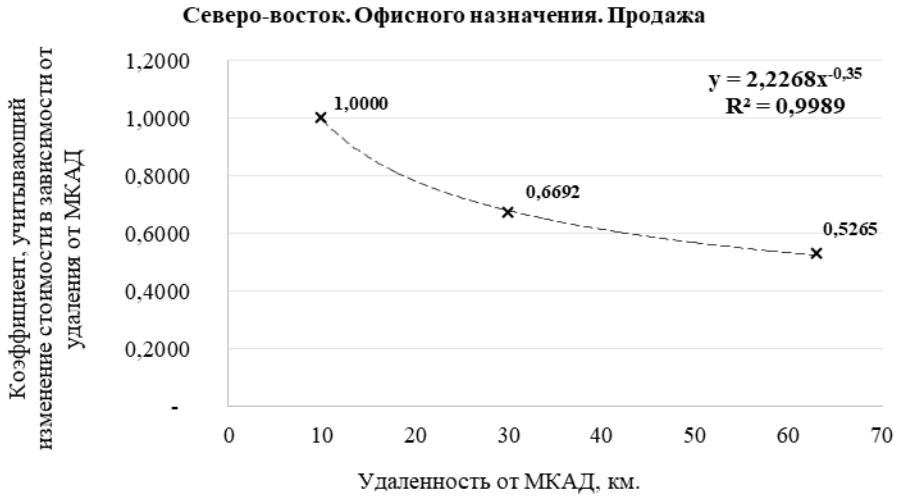


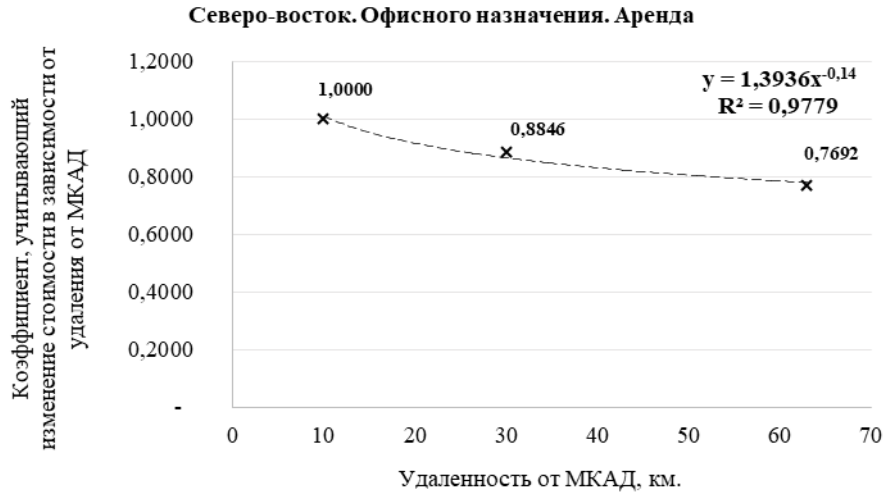
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	6 400	1,0000
28	5 200	0,8125
55	3 000	0,4688
125	2 400	0,3750

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	79 200	1,0000
30	53 000	0,6692
63	41 700	0,5265
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	10 400	1,0000
30	9 200	0,8846
63	8 000	0,7692
x	x	x

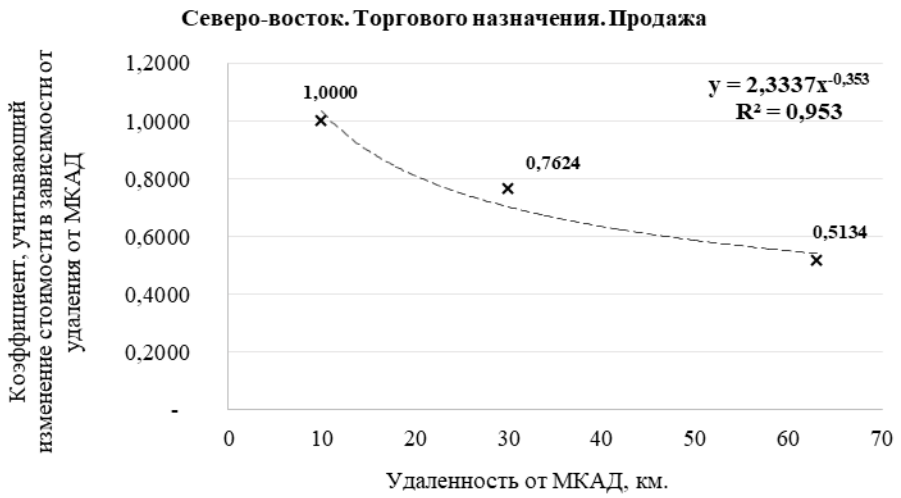


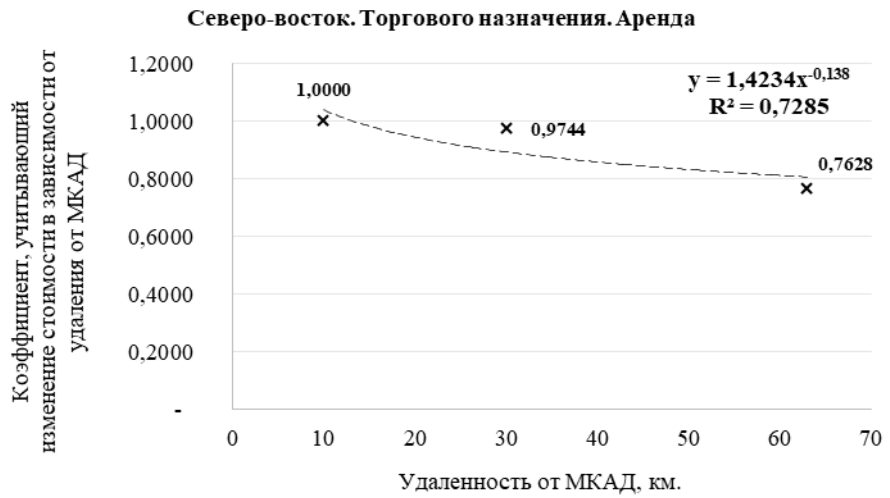


2.6 Северо-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	115 300	1,0000
30	87 900	0,7624
63	59 200	0,5134
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	15 600	1,0000
30	15 200	0,9744
63	11 900	0,7628
x	x	x

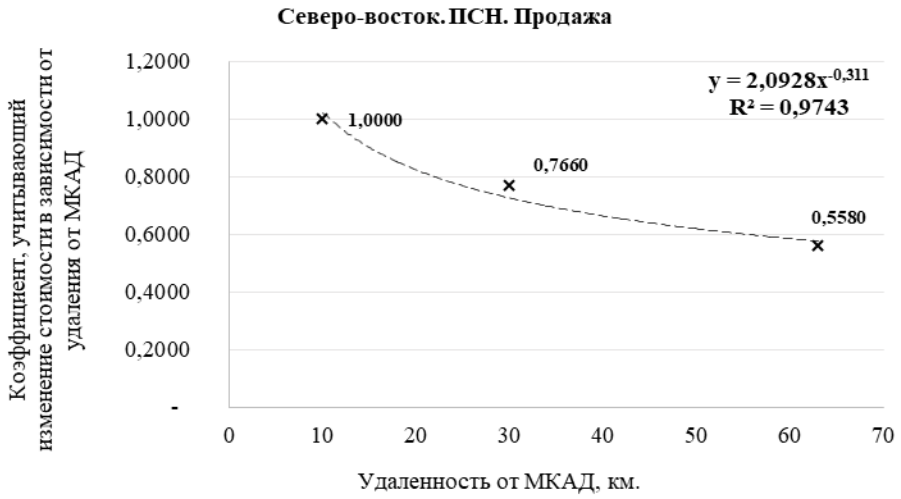


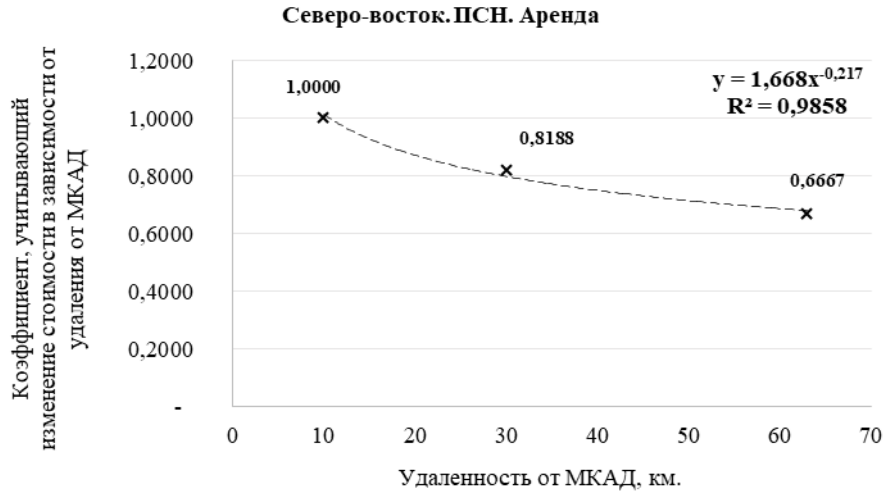


2.7 Северо-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	100 000	1,0000
30	76 600	0,7660
63	55 800	0,5580
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 800	1,0000
30	11 300	0,8188
63	9 200	0,6667
x	x	x

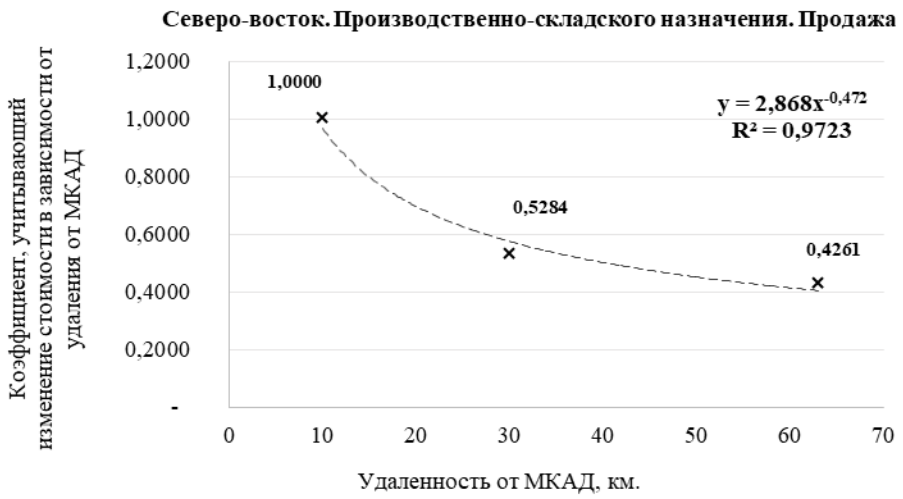




2.8 Северо-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	52 800	1,0000
30	27 900	0,5284
63	22 500	0,4261
x	x	x

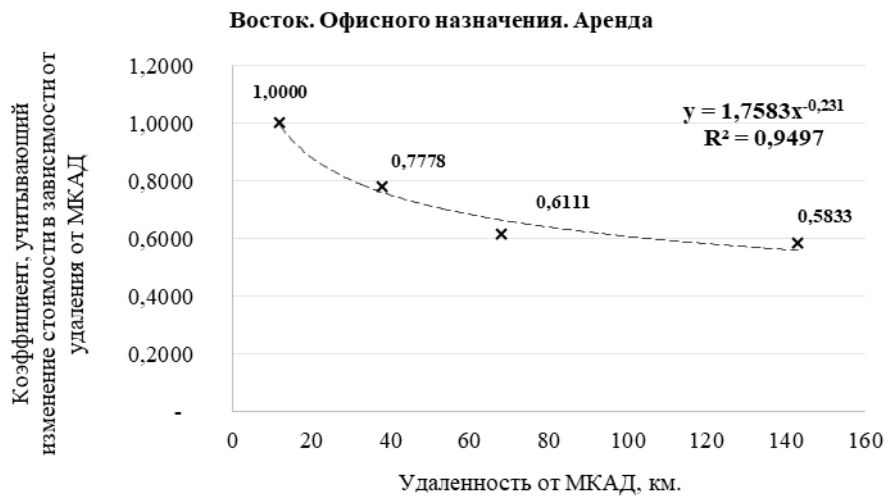
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	5 800	1,0000
30	4 700	0,8103
63	3 500	0,6034
x	x	x



2.9 Восток. Офисного назначения

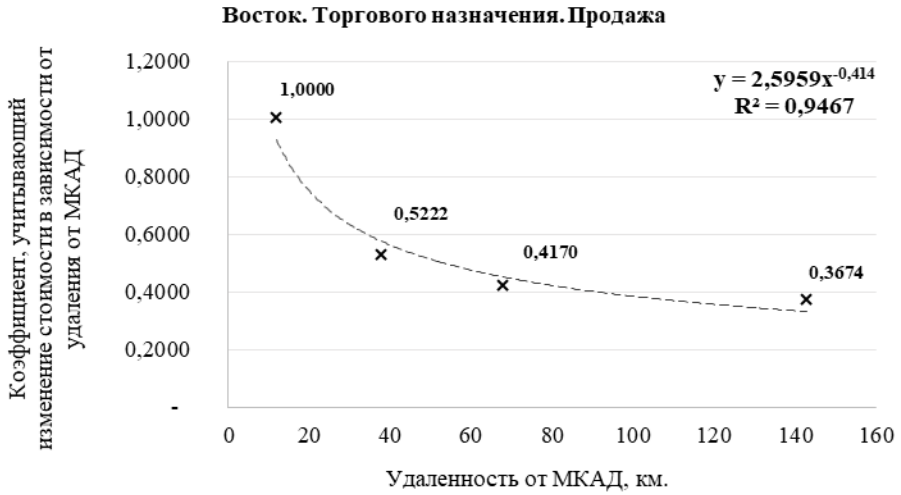
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	74 900	1,0000
38	47 500	0,6342
68	32 100	0,4286
143	29 800	0,3979

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	10 800	1,0000
38	8 400	0,7778
68	6 600	0,6111
143	6 300	0,5833

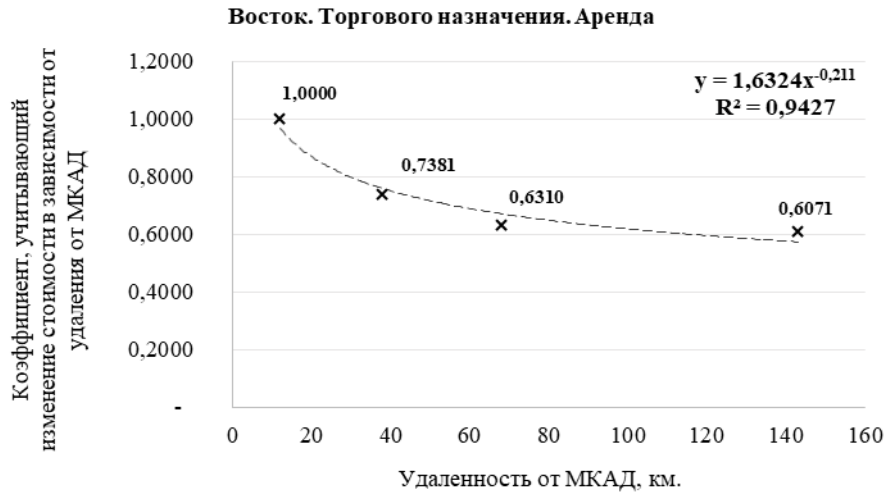


2.10 Восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	133 100	1,0000
38	69 500	0,5222
68	55 500	0,4170
143	48 900	0,3674

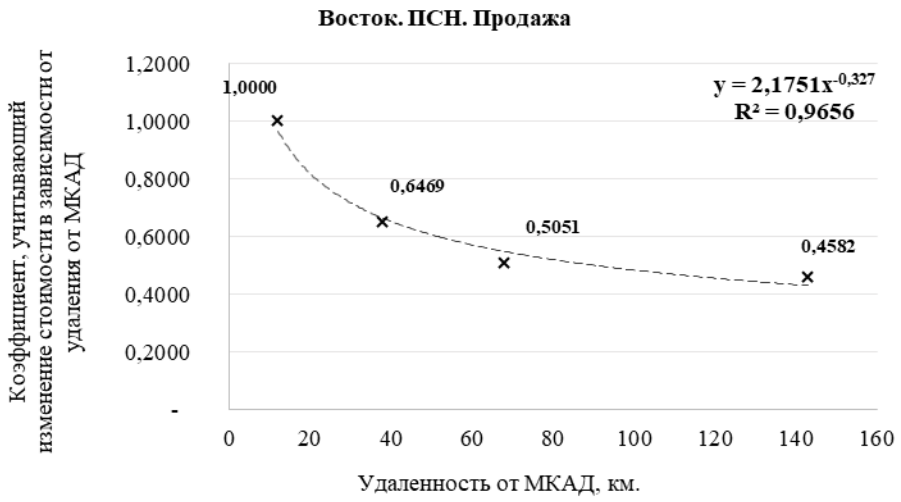


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	16 800	1,0000
38	12 400	0,7381
68	10 600	0,6310
143	10 200	0,6071

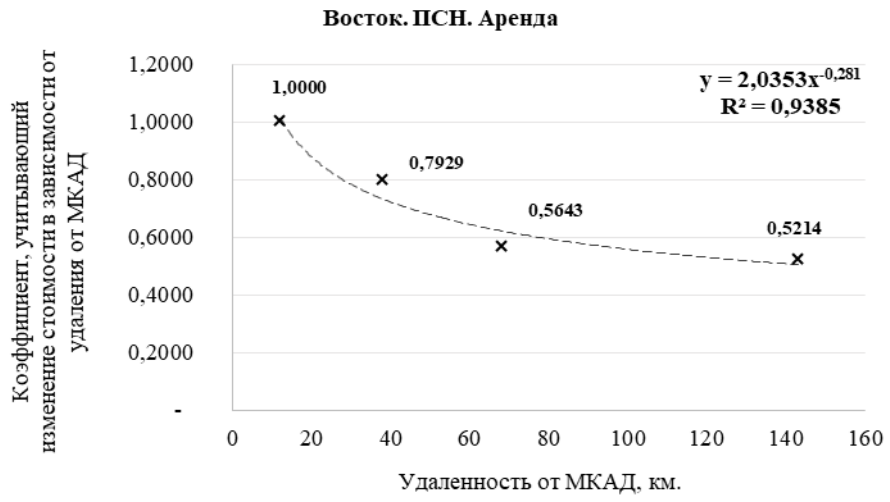


2.11 Восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	98 000	1,0000
38	63 400	0,6469
68	49 500	0,5051
143	44 900	0,4582

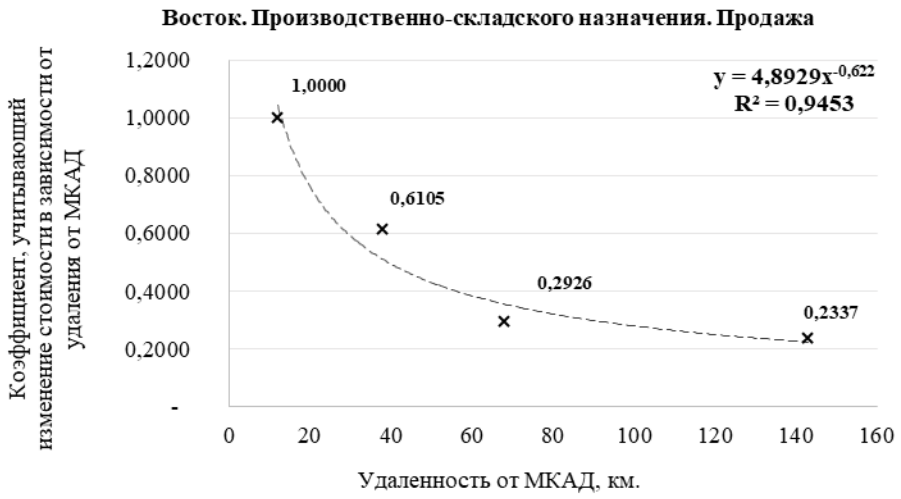


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	14 000	1,0000
38	11 100	0,7929
68	7 900	0,5643
143	7 300	0,5214



2.12 Восток. Производственно-складского назначения

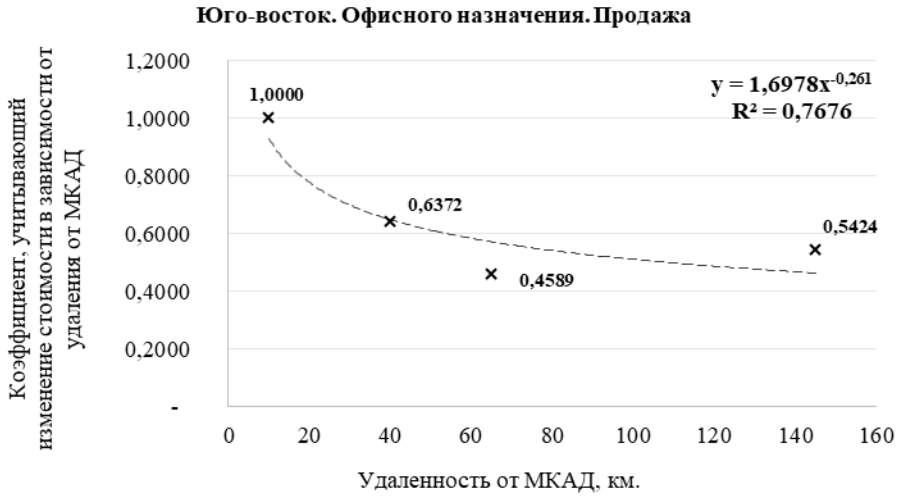
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	47 500	1,0000
38	29 000	0,6105
68	13 900	0,2926
143	11 100	0,2337



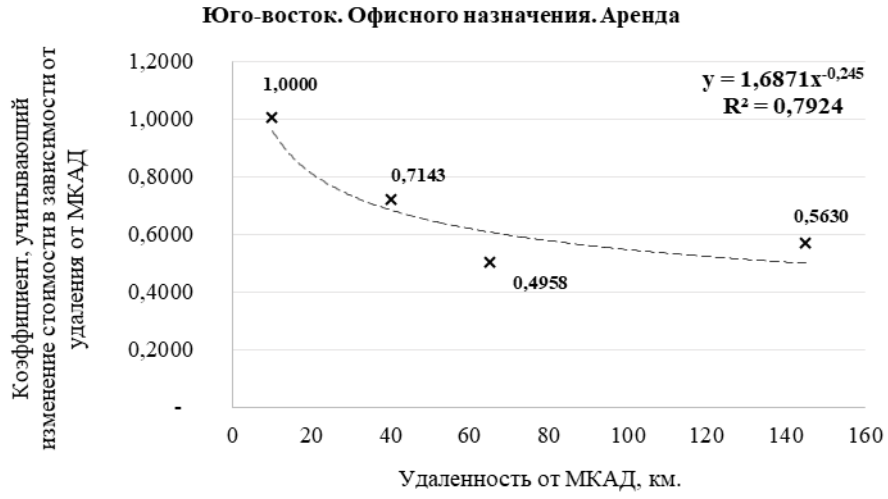
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	5 500	1,0000
38	3 900	0,7091
68	2 300	0,4182
143	1 600	0,2909

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	79 100	1,0000
40	50 400	0,6372
65	36 300	0,4589
145	42 900	0,5424

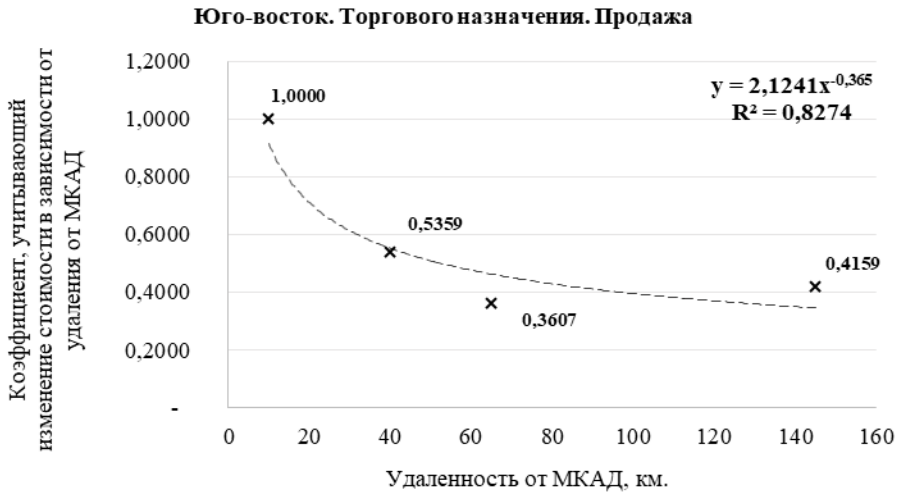


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	11 900	1,0000
40	8 500	0,7143
65	5 900	0,4958
145	6 700	0,5630

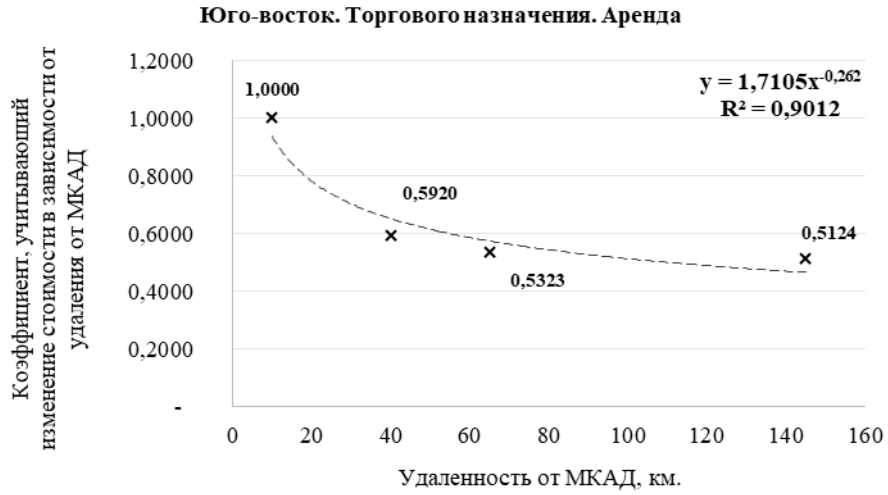


2.14 Юго-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	145 000	1,0000
40	77 700	0,5359
65	52 300	0,3607
145	60 300	0,4159



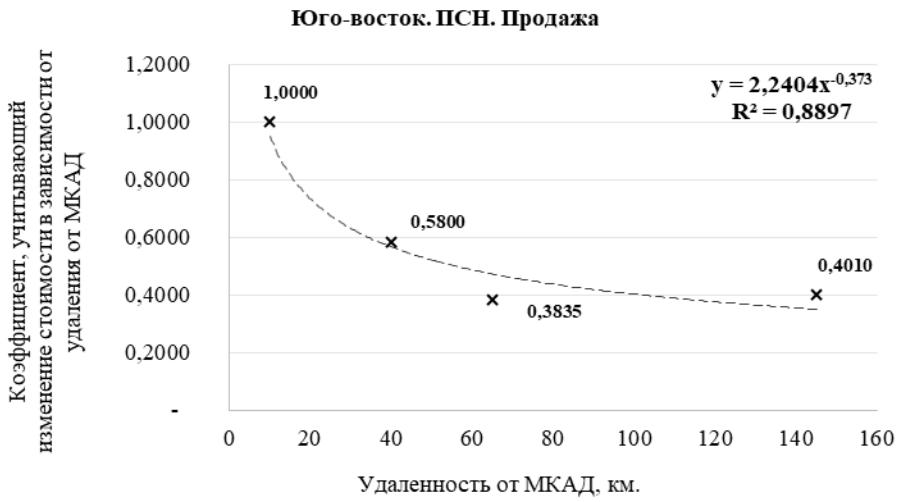
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 100	1,0000
40	11 900	0,5920
65	10 700	0,5323
145	10 300	0,5124

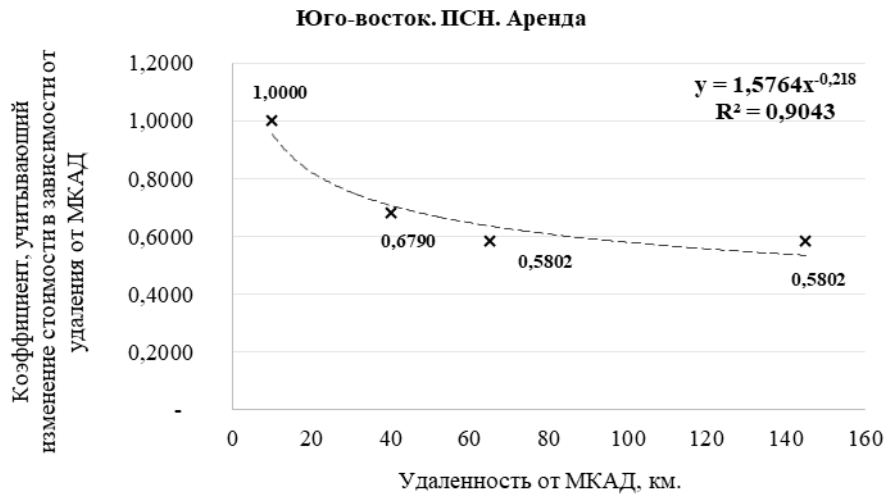


2.15 Юго-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	125 700	1,0000
40	72 900	0,5800
65	48 200	0,3835
145	50 400	0,4010

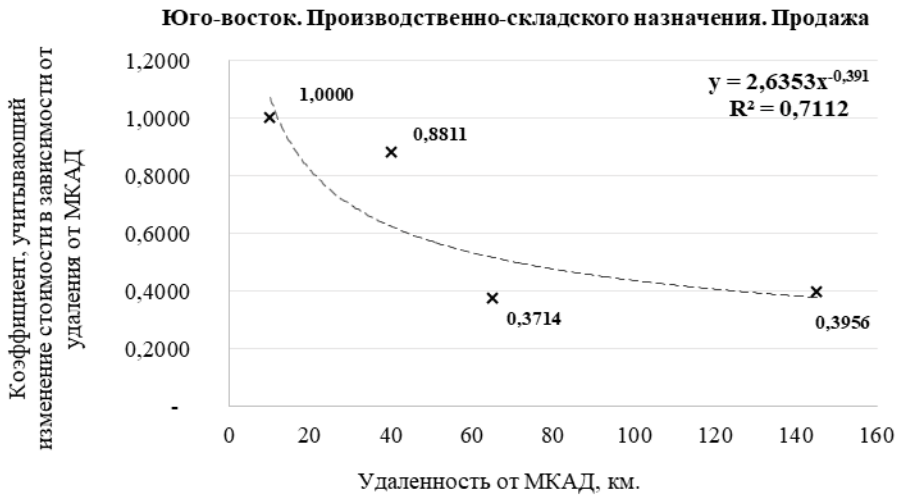
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 200	1,0000
40	11 000	0,6790
65	9 400	0,5802
145	9 400	0,5802



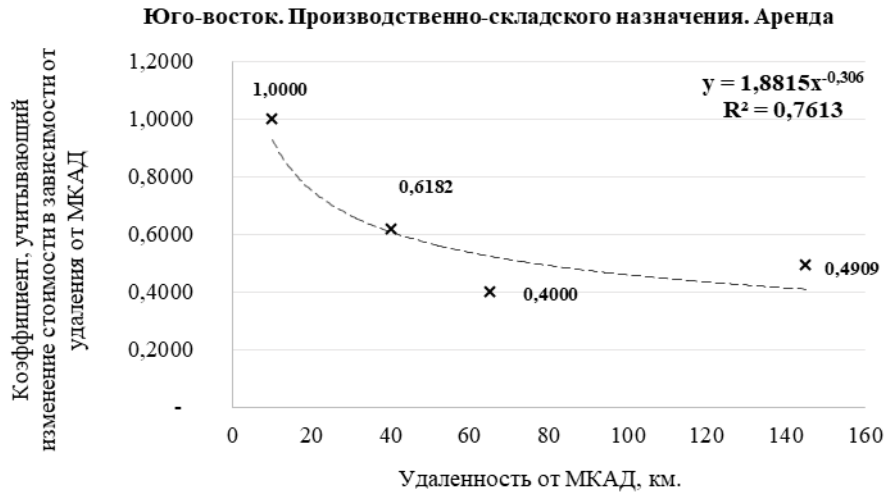


2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	41 200	1,0000
40	36 300	0,8811
65	15 300	0,3714
145	16 300	0,3956



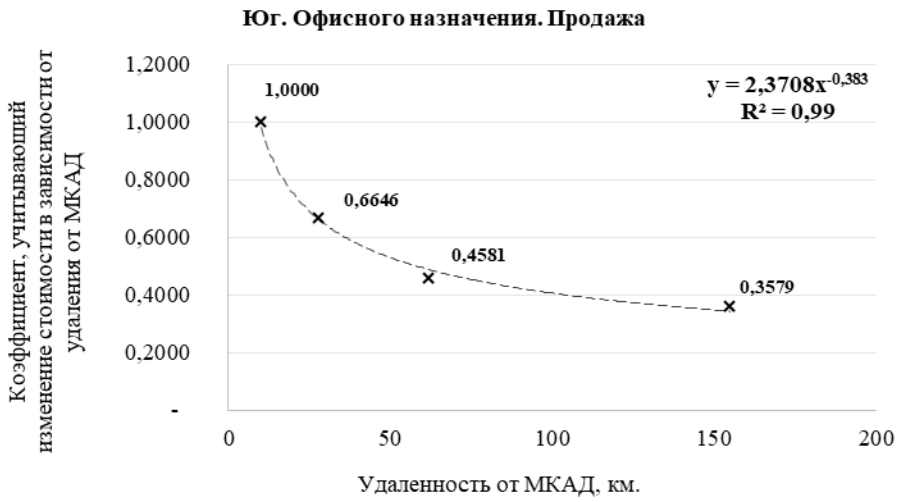
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	5 500	1,0000
40	3 400	0,6182
65	2 200	0,4000
145	2 700	0,4909

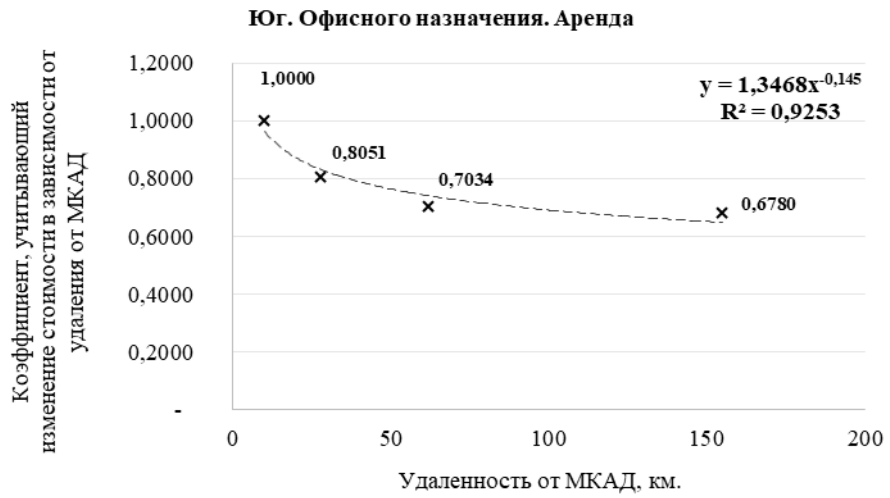


2.17 Юг. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	97 800	1,0000
28	65 000	0,6646
62	44 800	0,4581
155	35 000	0,3579

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	11 800	1,0000
28	9 500	0,8051
62	8 300	0,7034
155	8 000	0,6780

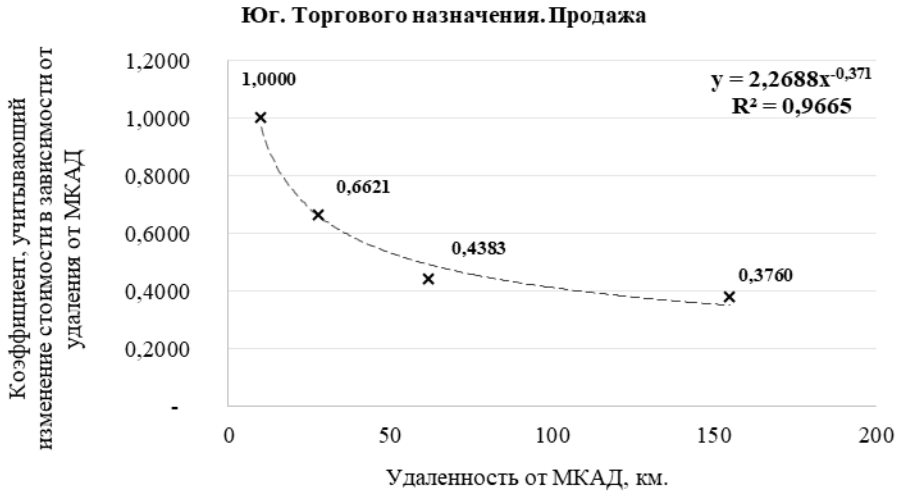


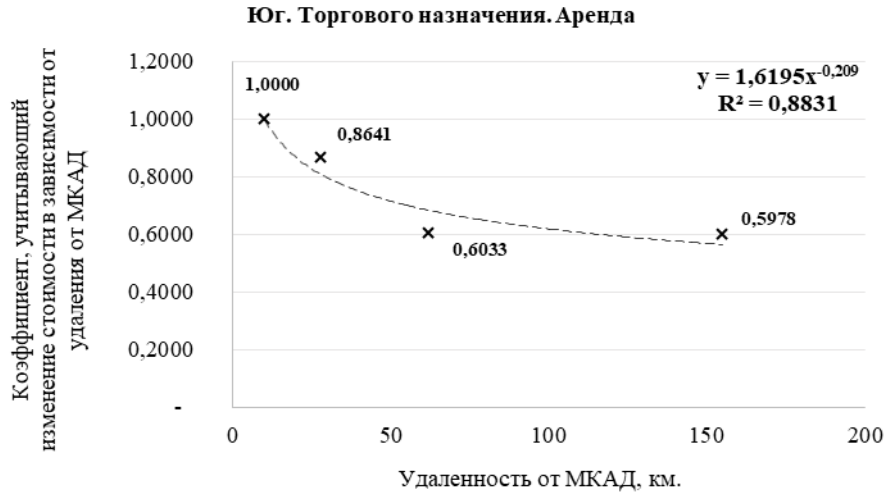


2.18 Юг. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	152 400	1,0000
28	100 900	0,6621
62	66 800	0,4383
155	57 300	0,3760

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 400	1,0000
28	15 900	0,8641
62	11 100	0,6033
155	11 000	0,5978

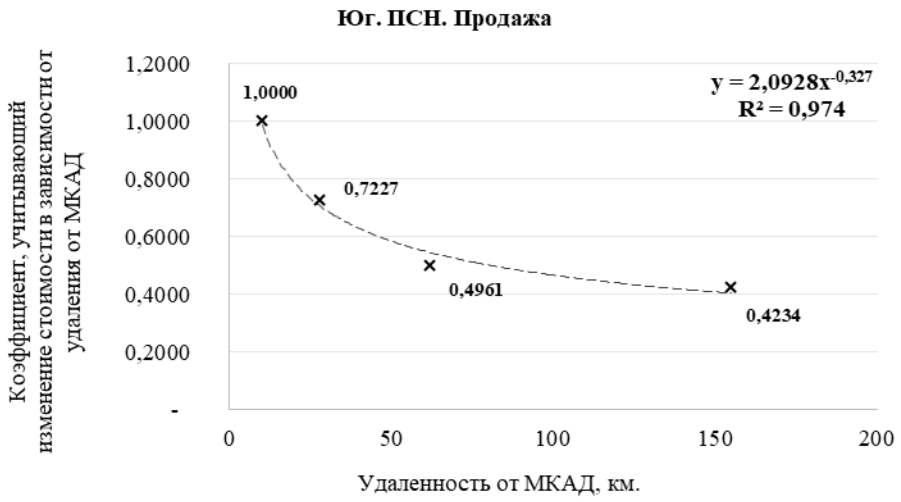


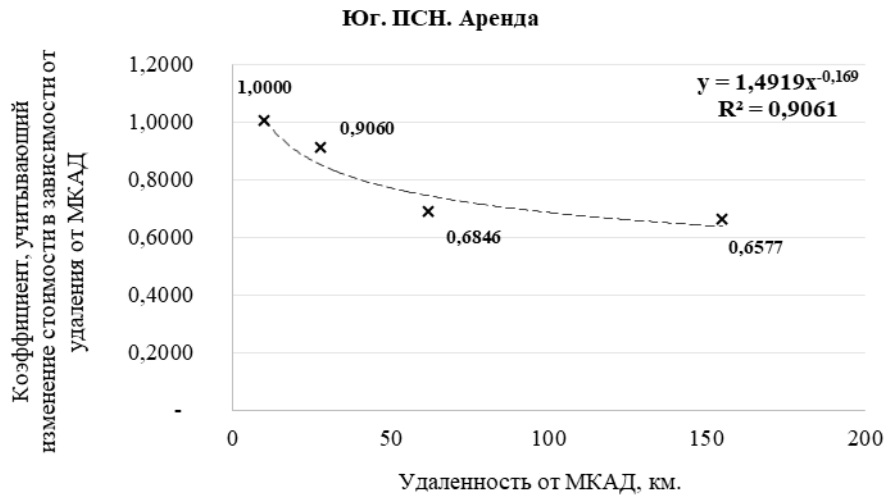


2.19 Юг. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	128 000	1,0000
28	92 500	0,7227
62	63 500	0,4961
155	54 200	0,4234

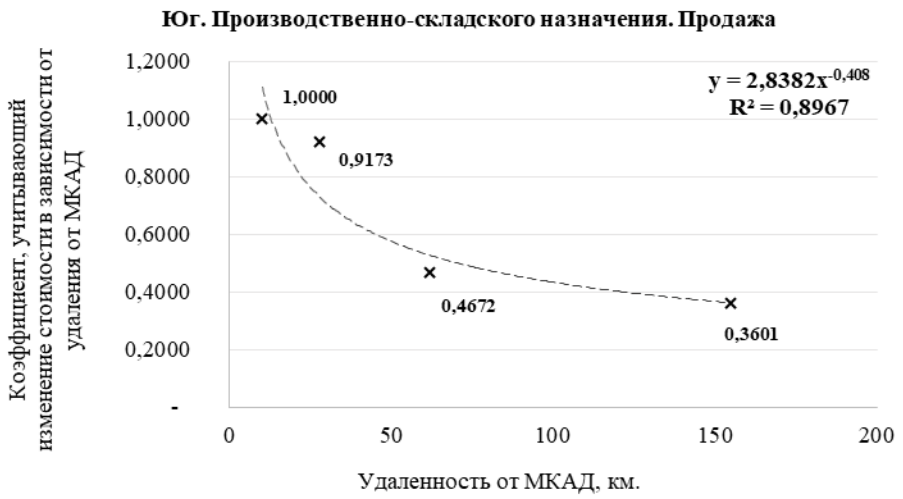
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 900	1,0000
28	13 500	0,9060
62	10 200	0,6846
155	9 800	0,6577



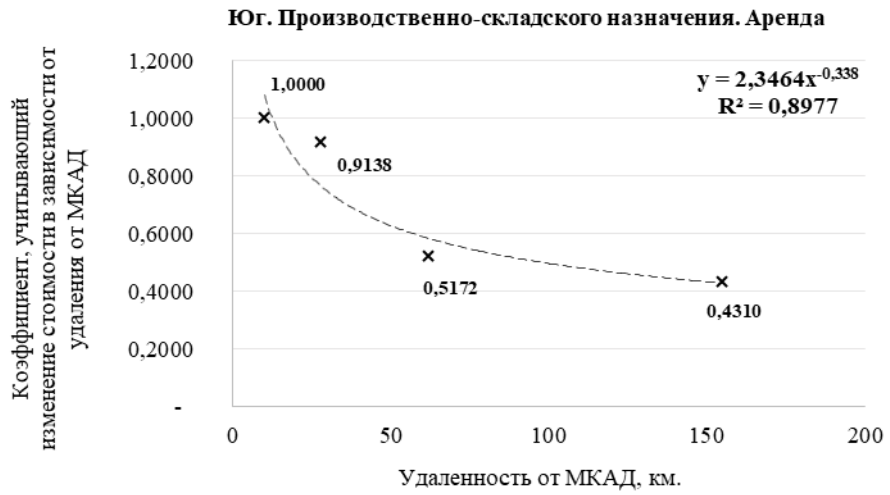


2.20 Юг. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	41 100	1,0000
28	37 700	0,9173
62	19 200	0,4672
155	14 800	0,3601

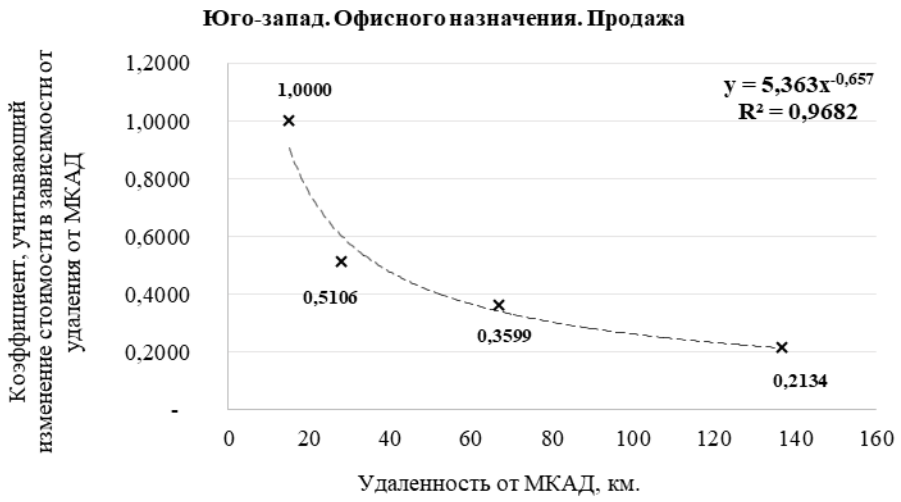


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	5 800	1,0000
28	5 300	0,9138
62	3 000	0,5172
155	2 500	0,4310

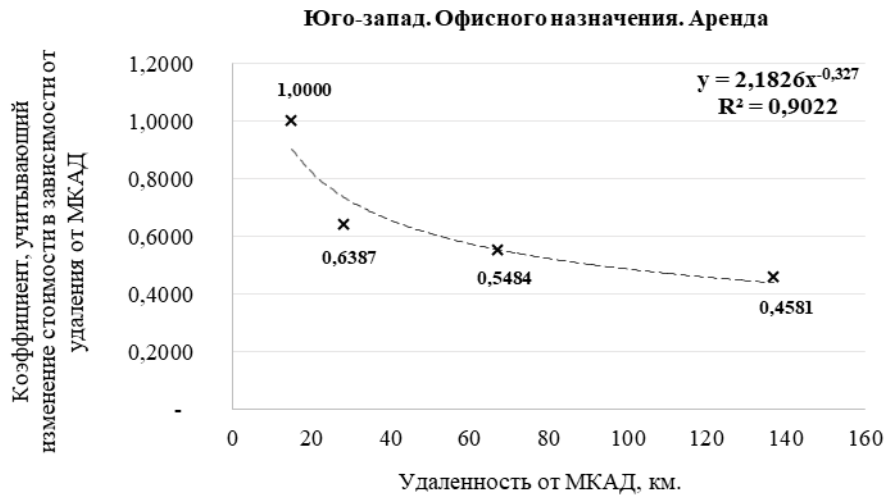


2.21 Юго-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	118 100	1,0000
28	60 300	0,5106
67	42 500	0,3599
137	25 200	0,2134



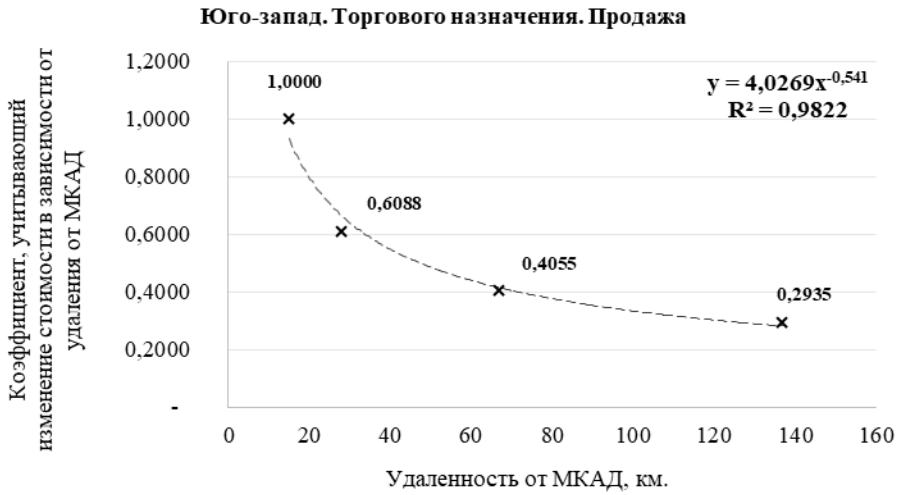
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	15 500	1,0000
28	9 900	0,6387
67	8 500	0,5484
137	7 100	0,4581

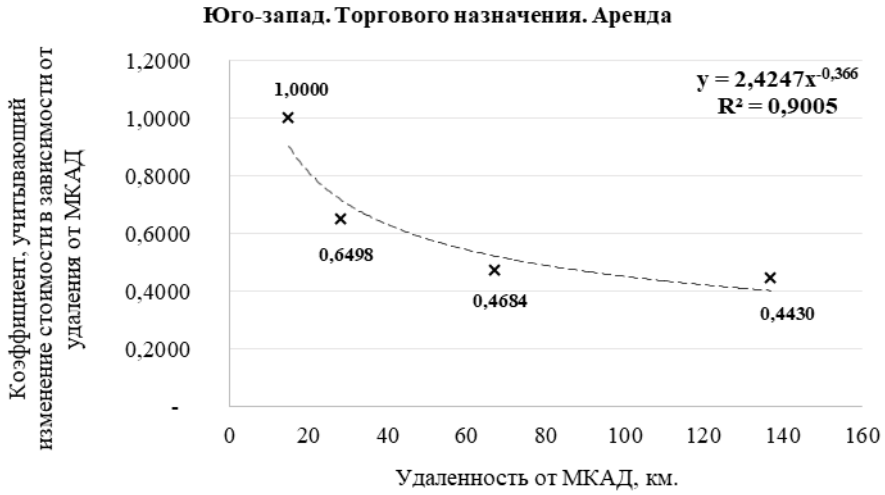


2.22 Юго-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	174 100	1,0000
28	106 000	0,6088
67	70 600	0,4055
137	51 100	0,2935

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	23 700	1,0000
28	15 400	0,6498
67	11 100	0,4684
137	10 500	0,4430

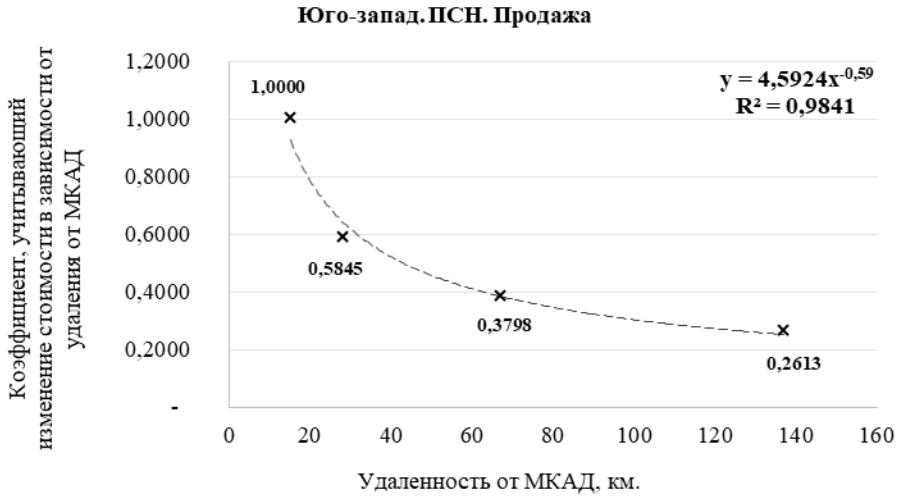


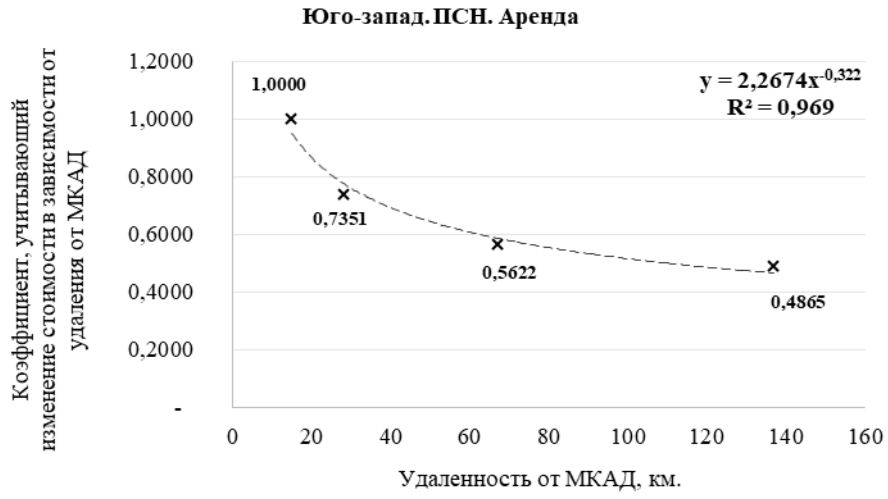


2.23 Юго-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	148 500	1,0000
28	86 800	0,5845
67	56 400	0,3798
137	38 800	0,2613

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	18 500	1,0000
28	13 600	0,7351
67	10 400	0,5622
137	9 000	0,4865

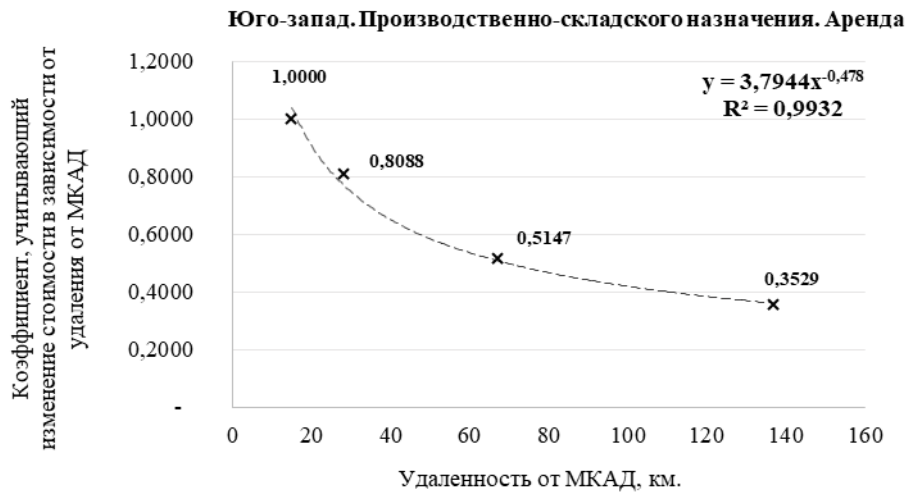




2.24 Юго-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	54 700	1,0000
28	41 700	0,7623
67	24 800	0,4534
137	16 500	0,3016

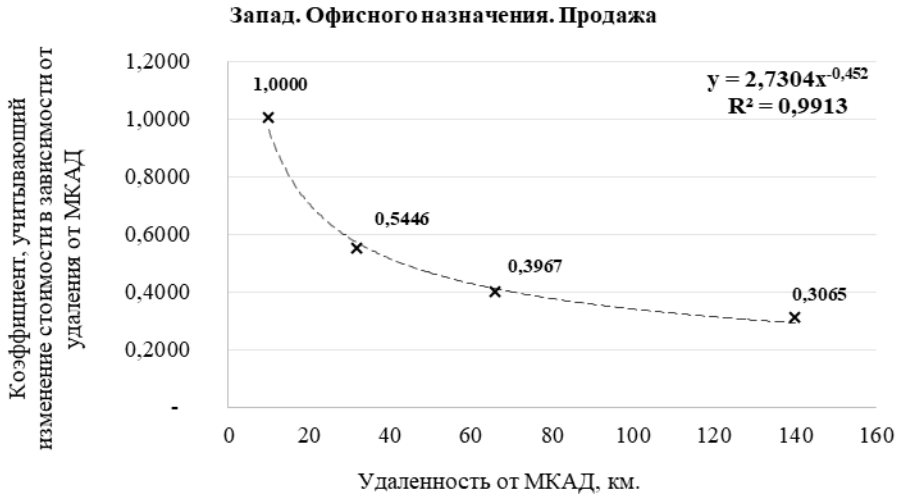
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	6 800	1,0000
28	5 500	0,8088
67	3 500	0,5147
137	2 400	0,3529

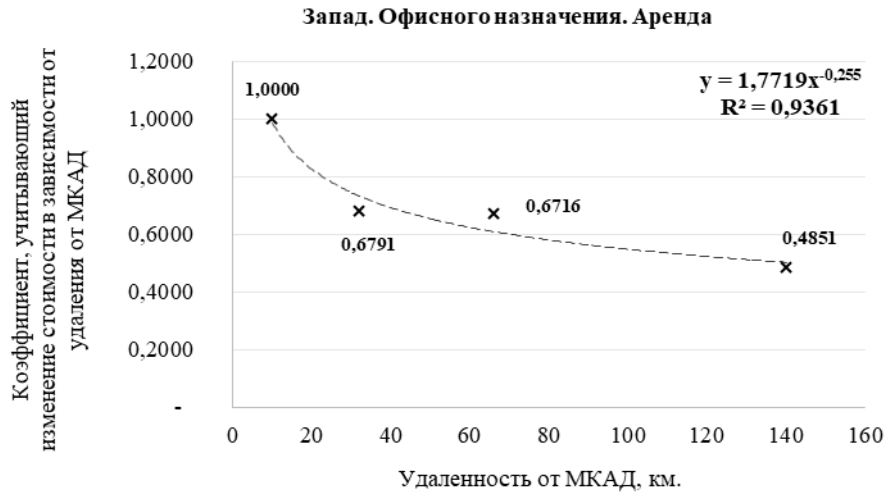


2.25 Запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	92 000	1,0000
32	50 100	0,5446
66	36 500	0,3967
140	28 200	0,3065

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 400	1,0000
32	9 100	0,6791
66	9 000	0,6716
140	6 500	0,4851

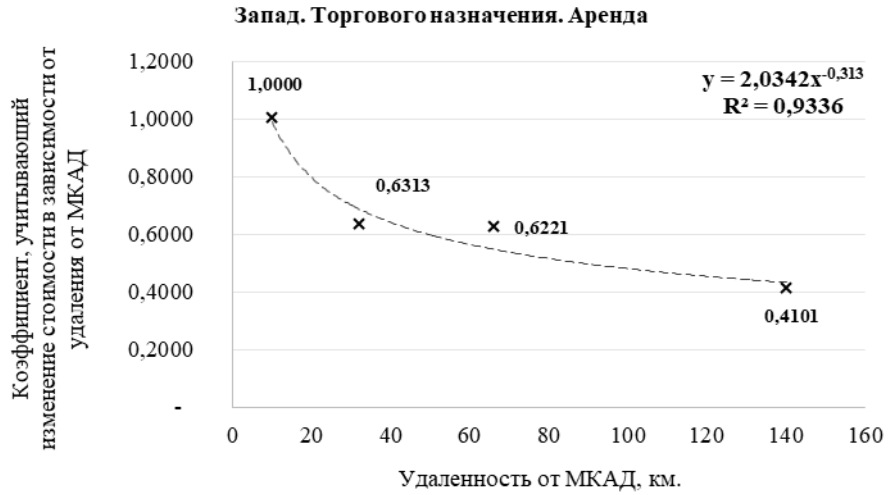




2.26 Запад. Торгового назначения

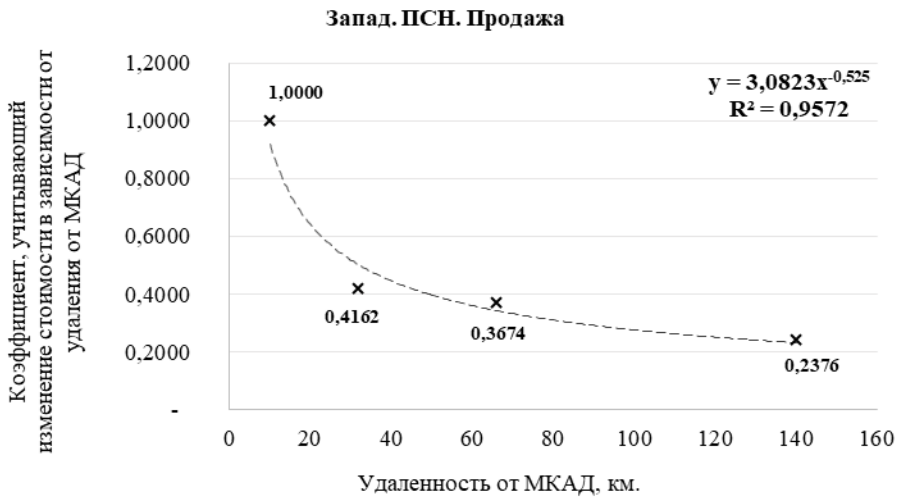
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	159 900	1,0000
32	83 100	0,5197
66	70 200	0,4390
140	41 000	0,2564

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	21 700	1,0000
32	13 700	0,6313
66	13 500	0,6221
140	8 900	0,4101

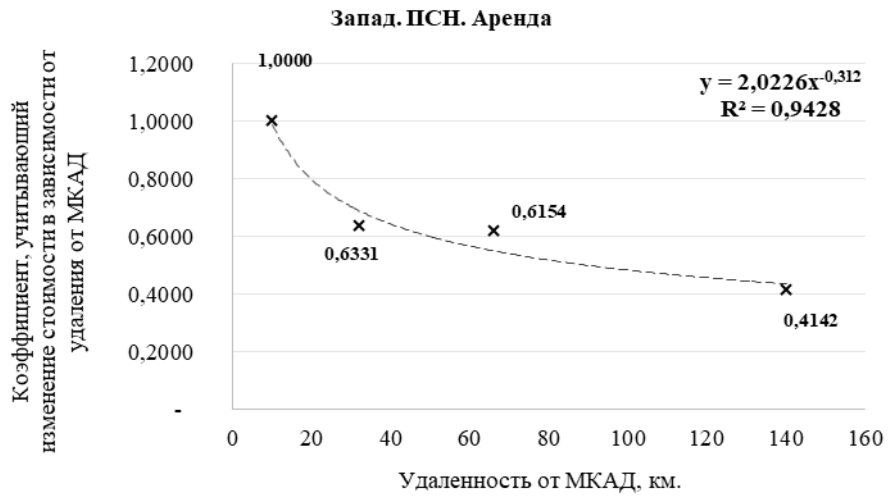


2.27 Запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	145 600	1,0000
32	60 600	0,4162
66	53 500	0,3674
140	34 600	0,2376



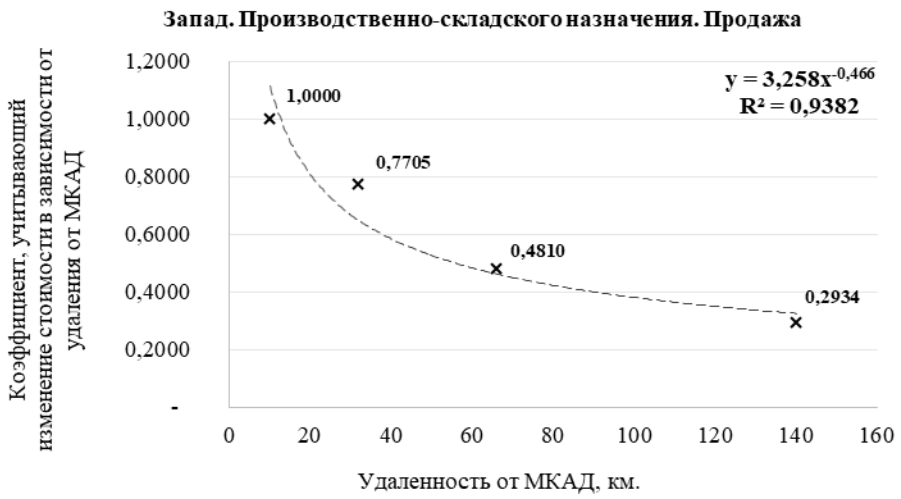
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 900	1,0000
32	10 700	0,6331
66	10 400	0,6154
140	7 000	0,4142

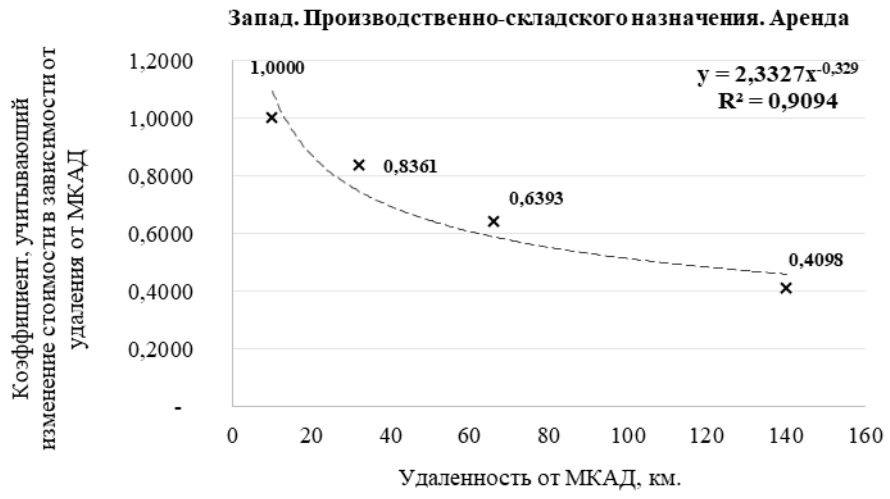


2.28 Запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	50 100	1,0000
32	38 600	0,7705
66	24 100	0,4810
140	14 700	0,2934

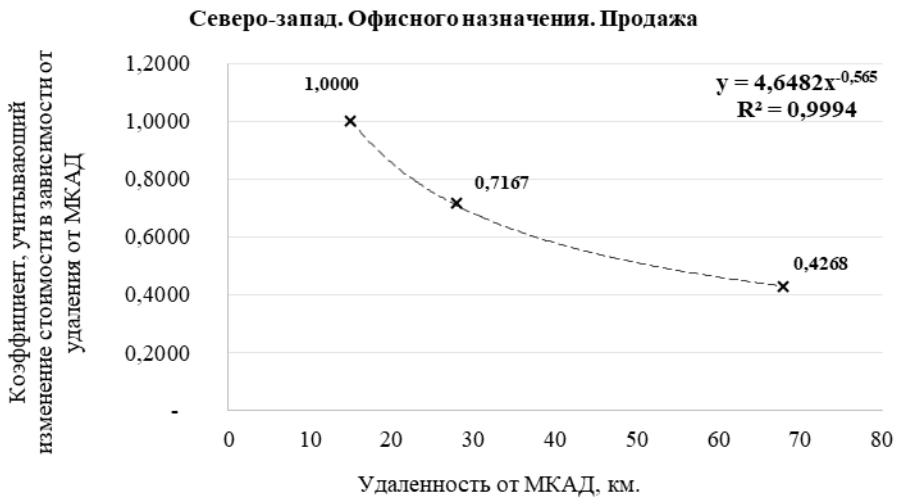
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	6 100	1,0000
32	5 100	0,8361
66	3 900	0,6393
140	2 500	0,4098



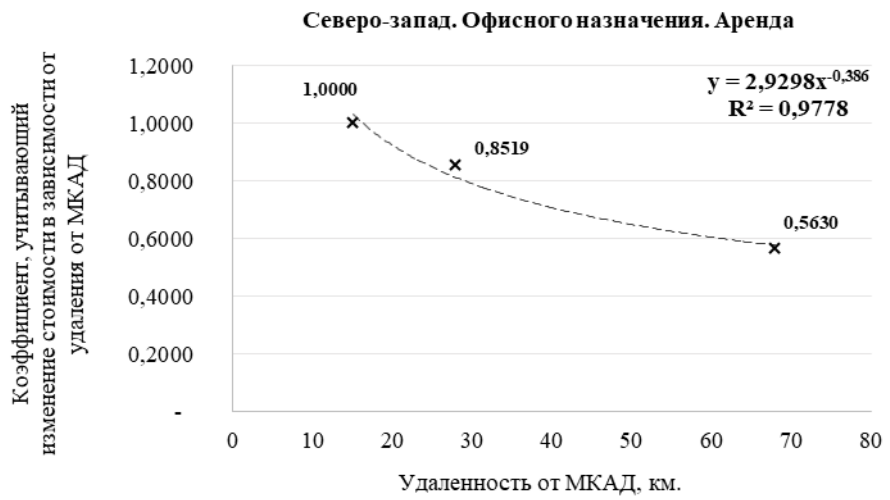


2.29 Северо-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	107 300	1,0000
28	76 900	0,7167
68	45 800	0,4268
x	x	x



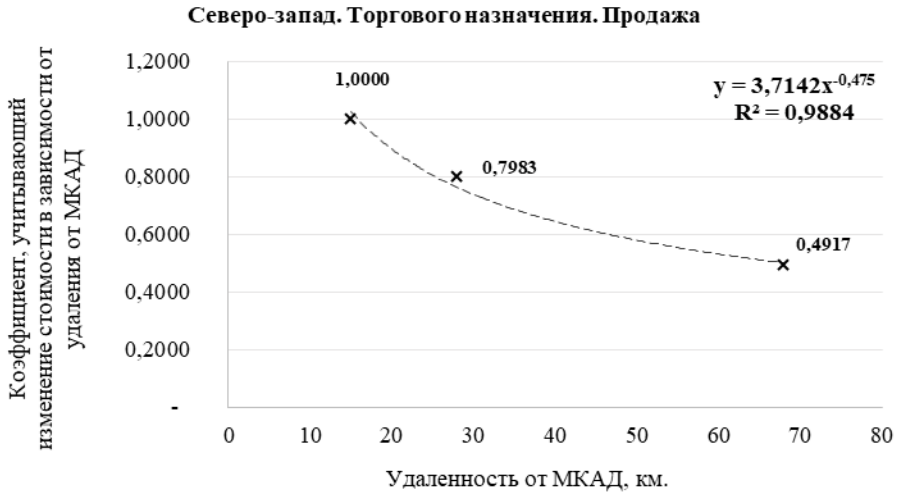
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	13 500	1,0000
28	11 500	0,8519
68	7 600	0,5630
x	x	x

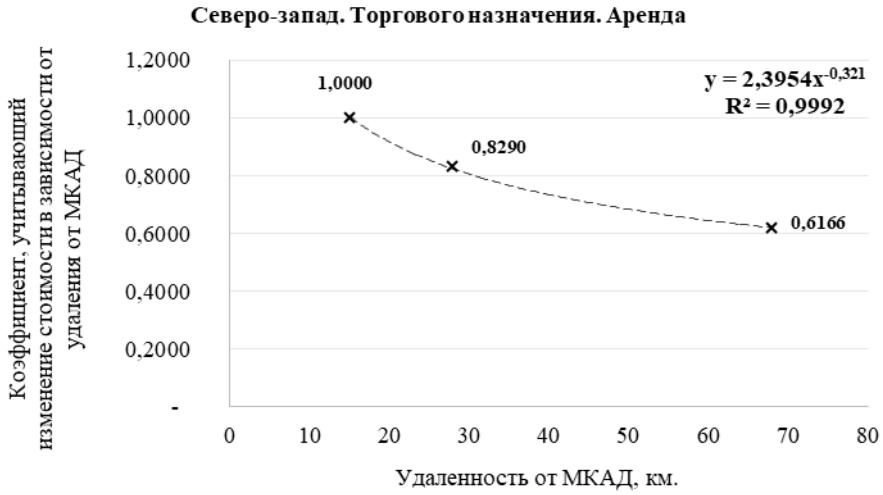


2.30 Северо-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	143 800	1,0000
28	114 800	0,7983
68	70 700	0,4917
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	19 300	1,0000
28	16 000	0,8290
68	11 900	0,6166
x	x	x

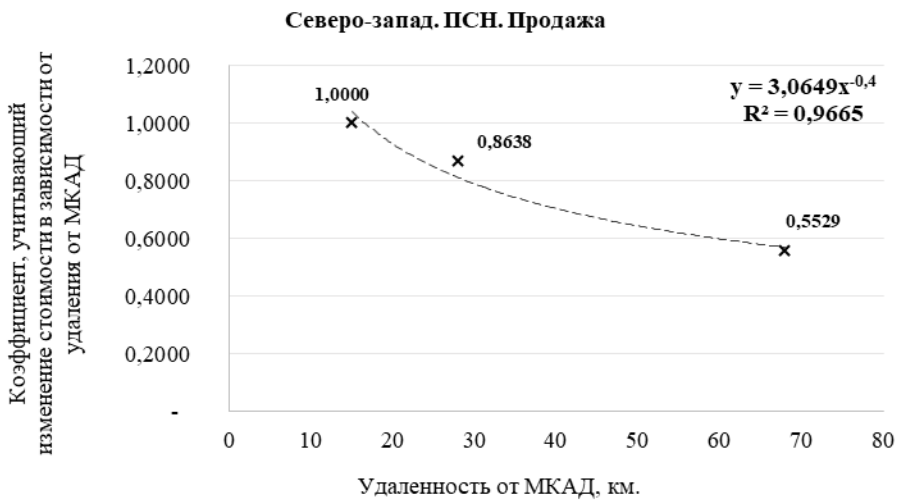


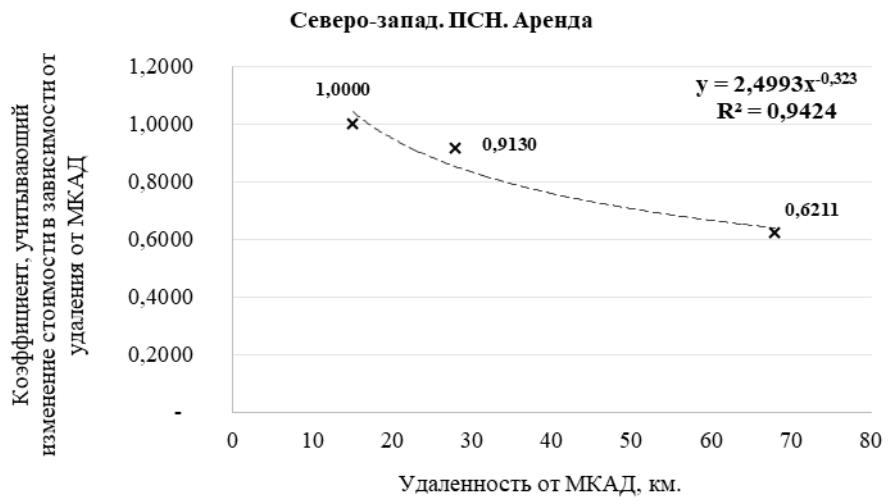


2.31 Северо-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	121 900	1,0000
28	105 300	0,8638
68	67 400	0,5529
x	x	x

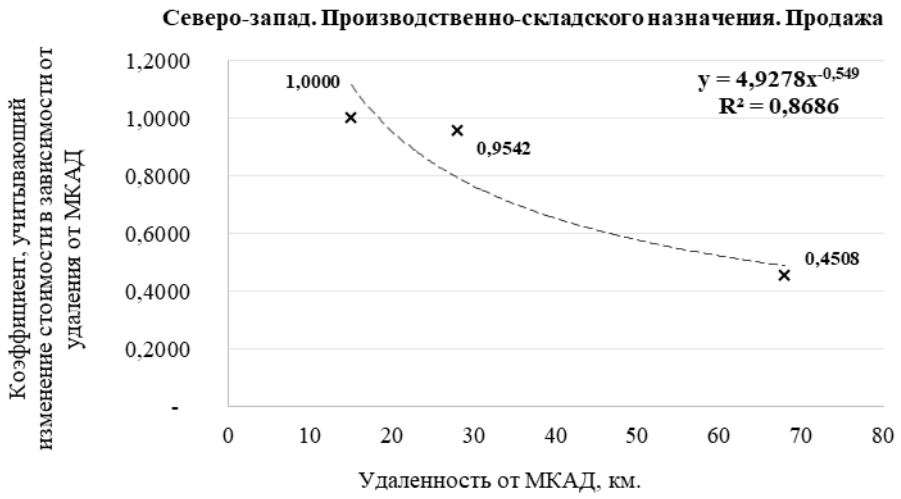
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	16 100	1,0000
28	14 700	0,9130
68	10 000	0,6211
x	x	x



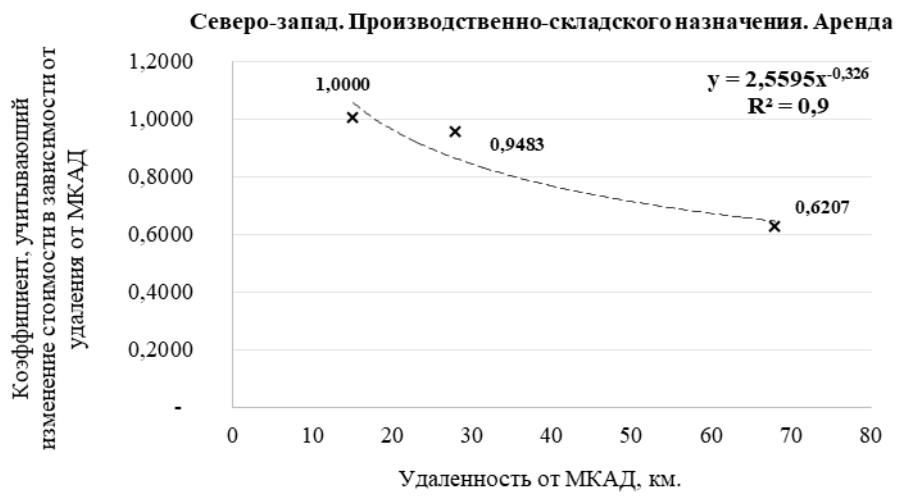


2.32 Северо-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	43 700	1,0000
28	41 700	0,9542
68	19 700	0,4508
x	x	x



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	5 800	1,0000
28	5 500	0,9483
68	3 600	0,6207
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