ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

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

Выпуск №18

Период анализа:	**2-ое полугодие 2023 г.**
Дата публикации:	**15.01.2024 г.**
Автор публикации:	**Божко А.В.**
E-mail для комментариев:	**analyse@pfagroup.ru**

МОСКВА 2024

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 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

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

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 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	**x**	**1,1756**	**1,0000**	**0,8206**
Поправка относительно направления от МКАД (формула Excel)	x	=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.	x	22 500 000	34 500 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	x	**45 000**	**69 000**	**50 000**
Удаленность от МКАД, км.	25	30	10	45
Поправка относительно удаленности от МКАД	x	1,0917	0,7801	1,2335
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	x	**49 125**	**53 828**	**61 674**
Направление от МКАД	Север	Восток	Север	Юг
Поправка относительно направления от МКАД	x	1,1756	1,0000	0,8206
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	x	**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 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	-0,408	-0,265	-0,307	-0,231	-0,328	-0,271	-0,514	-0,471
Северо-восток	-0,384	-0,208	-0,373	-0,259	-0,402	-0,288	-0,412	-0,268
Восток	-0,413	-0,190	-0,437	-0,327	-0,426	-0,288	-0,582	-0,557
Юго-восток	-0,279	-0,197	-0,422	-0,257	-0,377	-0,275	-0,473	-0,440
Юг	-0,383	-0,168	-0,358	-0,279	-0,369	-0,253	-0,487	-0,451
Юго-запад	-0,650	-0,370	-0,652	-0,396	-0,713	-0,413	-0,618	-0,502
Запад	-0,459	-0,320	-0,458	-0,318	-0,538	-0,348	-0,580	-0,378
Северо-запад	-0,505	-0,429	-0,448	-0,344	-0,530	-0,260	-0,509	-0,312

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 9

Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

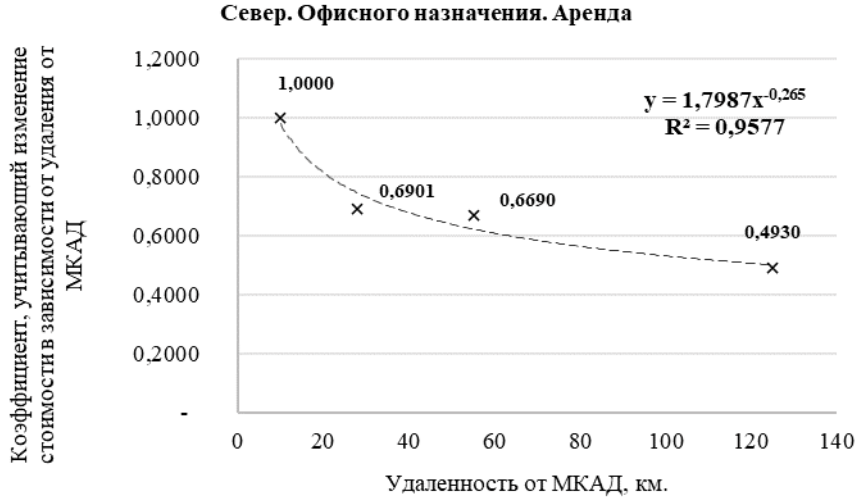
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	111 100	14 200	142 000	20 200	138 400	17 700	62 200	9 000
	Северо-восток	до ≈10 км	102 700	12 600	135 100	20 000	131 700	17 800	58 900	7 700
	Восток	до ≈12 км	89 000	11 400	139 400	22 200	131 000	17 500	56 600	7 700
	Юго-восток	до ≈10 км	97 200	13 000	186 800	22 000	155 800	19 500	51 700	7 700
	Юг	до ≈10 км	116 800	14 000	162 000	25 200	151 800	20 300	55 400	9 000
	Юго-запад	до ≈15 км	138 300	18 600	235 700	25 500	194 600	22 700	72 400	9 300
	Запад	до ≈10 км	110 800	16 800	176 000	25 200	163 500	20 800	71 000	8 500
	Северо-запад	до ≈15 км	124 800	16 900	168 500	22 500	160 100	18 400	61 900	8 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	77 000	9 800	93 400	14 200	86 900	12 000	43 100	7 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	70 500	10 800	99 200	16 000	95 800	12 700	40 400	6 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	53 300	9 500	79 400	14 100	64 300	11 400	34 100	5 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	61 800	9 800	99 700	14 400	83 200	12 000	41 300	4 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	66 600	9 900	145 600	19 300	129 500	15 700	52 200	6 700
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	74 800	9 600	157 700	18 700	128 300	15 600	60 200	6 300
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	59 100	10 700	108 300	15 800	87 100	12 300	46 500	6 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	98 000	12 400	129 900	16 100	116 400	13 300	51 700	6 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	49 600	9 500	73 300	13 500	67 400	10 800	23 500	3 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	50 300	8 500	67 100	12 300	61 800	10 500	27 300	4 300
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	38 300	8 400	60 600	11 700	56 600	10 400	18 100	2 700
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	40 600	7 900	66 600	10 400	56 100	9 500	15 200	3 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	58 400	8 700	81 100	13 300	70 400	11 500	28 200	3 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	47 700	8 800	72 800	12 900	63 300	11 100	29 600	3 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	44 900	10 300	89 400	15 100	61 000	11 900	27 100	5 300
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	58 600	8 800	85 800	13 200	72 000	12 200	29 100	5 300
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	41 600	7 000	66 800	11 000	61 700	8 800	18 200	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	33 200	7 100	48 000	10 000	45 500	8 500	14 400	2 100
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	51 400	8 000	65 100	12 000	62 500	9 900	16 900	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	39 000	8 900	66 000	12 300	60 400	10 500	15 400	2 900
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	31 200	7 400	60 000	10 700	41 500	9 000	19 800	3 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	32 800	6 800	49 400	10 300	39 100	7 800	15 400	3 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

2.1 Север. Офисного назначения

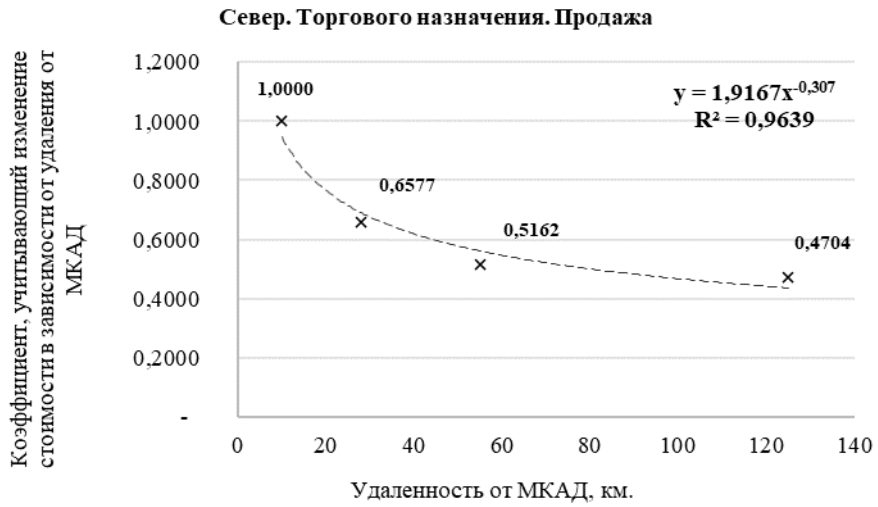
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	111 100	1,0000
28	77 000	0,6931
55	49 600	0,4464
125	41 600	0,3744

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 200	1,0000
28	9 800	0,6901
55	9 500	0,6690
125	7 000	0,4930

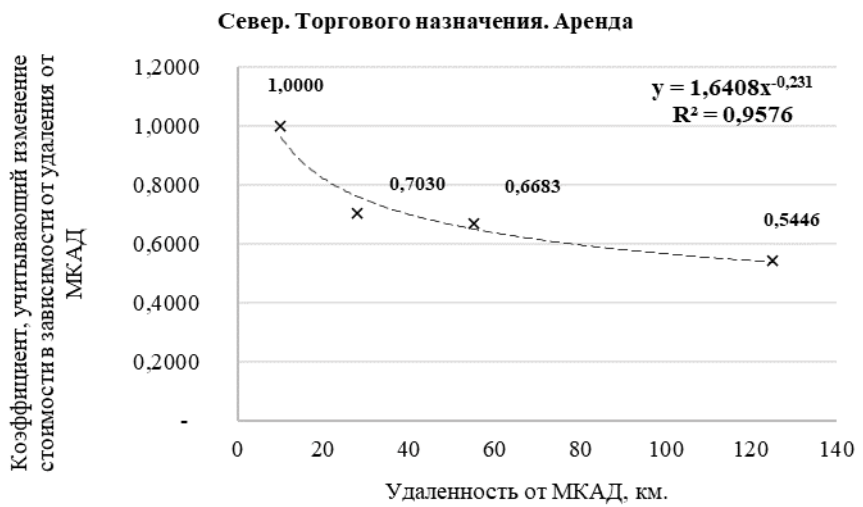


2.2 Север. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	142 000	1,0000
28	93 400	0,6577
55	73 300	0,5162
125	66 800	0,4704

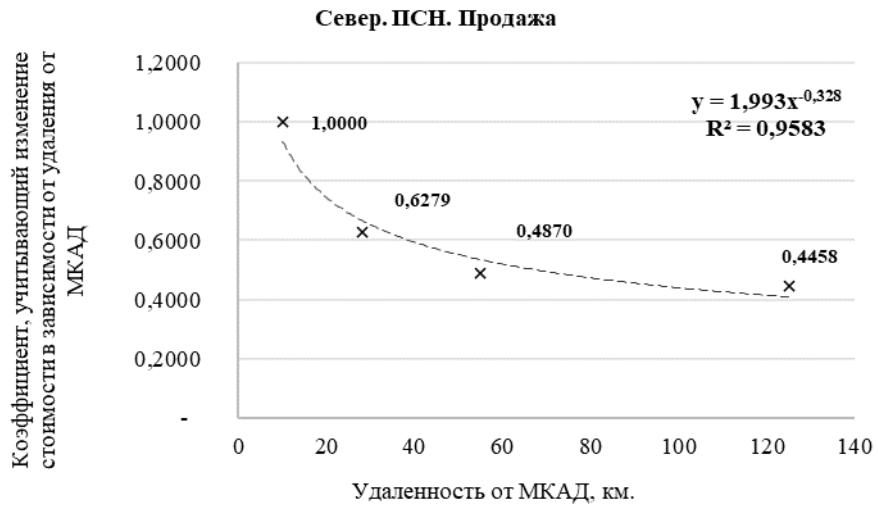


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 200	1,0000
28	14 200	0,7030
55	13 500	0,6683
125	11 000	0,5446

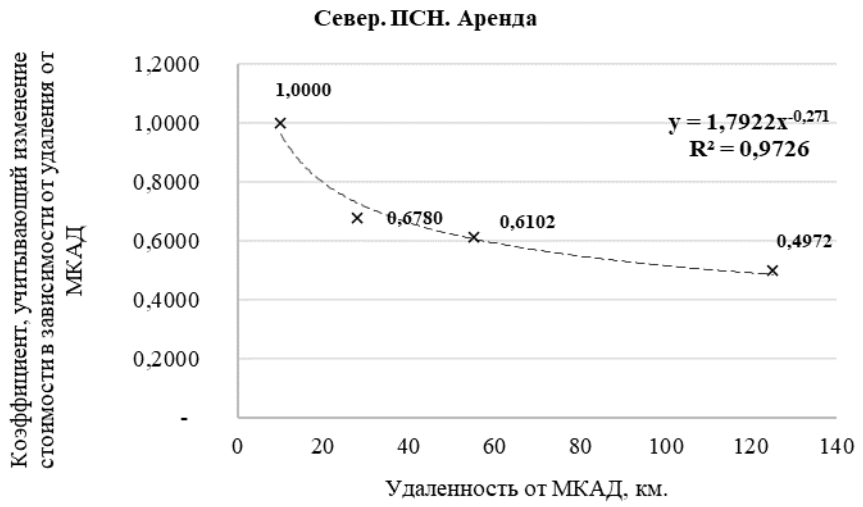


2.3 Север. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	138 400	1,0000
28	86 900	0,6279
55	67 400	0,4870
125	61 700	0,4458

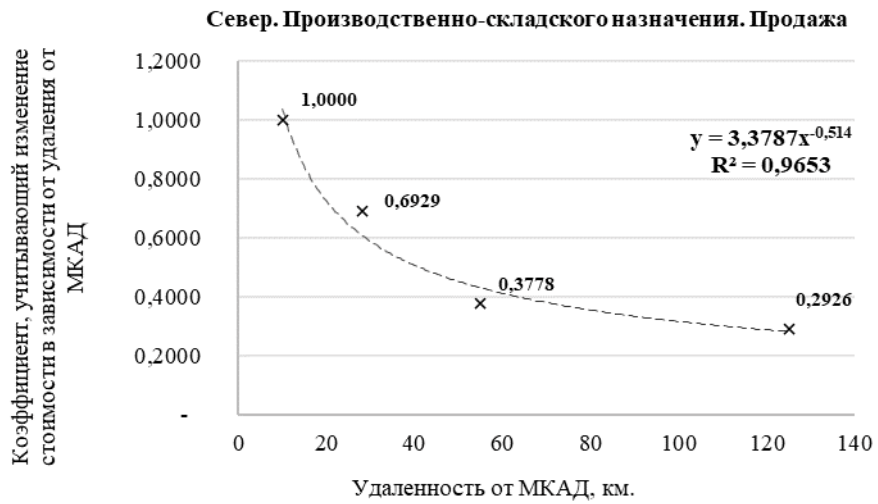


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 700	1,0000
28	12 000	0,6780
55	10 800	0,6102
125	8 800	0,4972

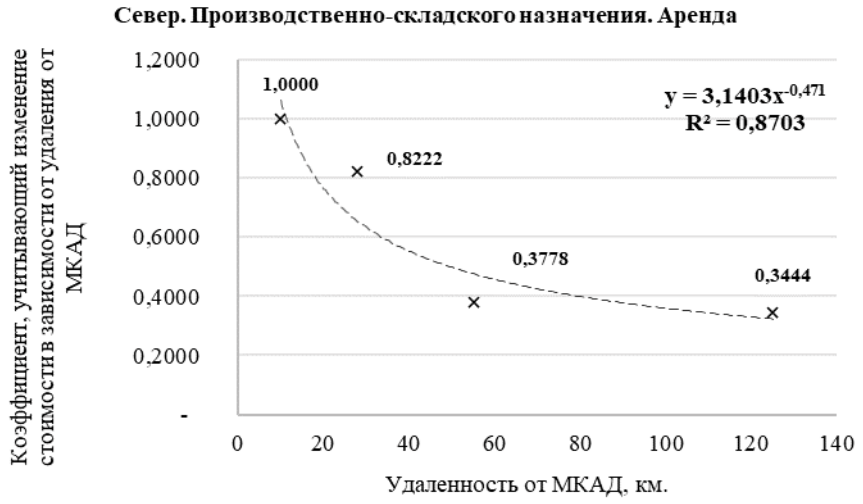


2.4 Север. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	62 200	1,0000
28	43 100	0,6929
55	23 500	0,3778
125	18 200	0,2926

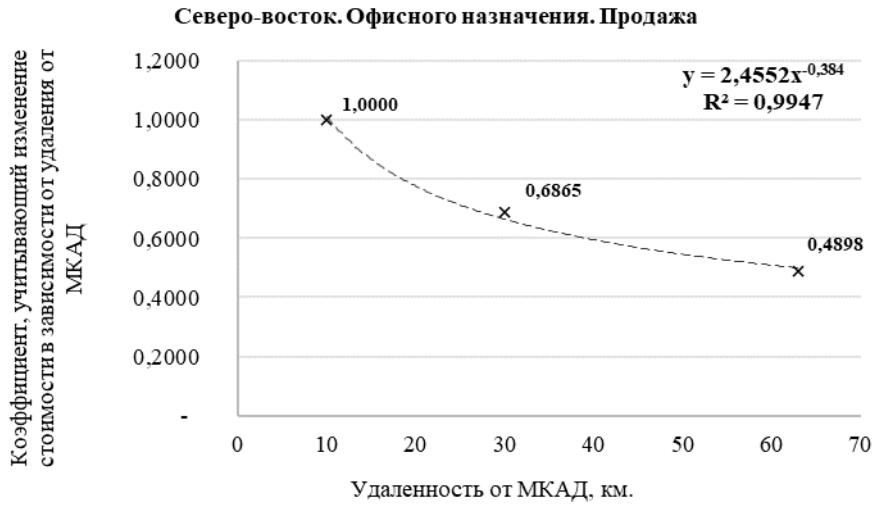


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	9 000	1,0000
28	7 400	0,8222
55	3 400	0,3778
125	3 100	0,3444

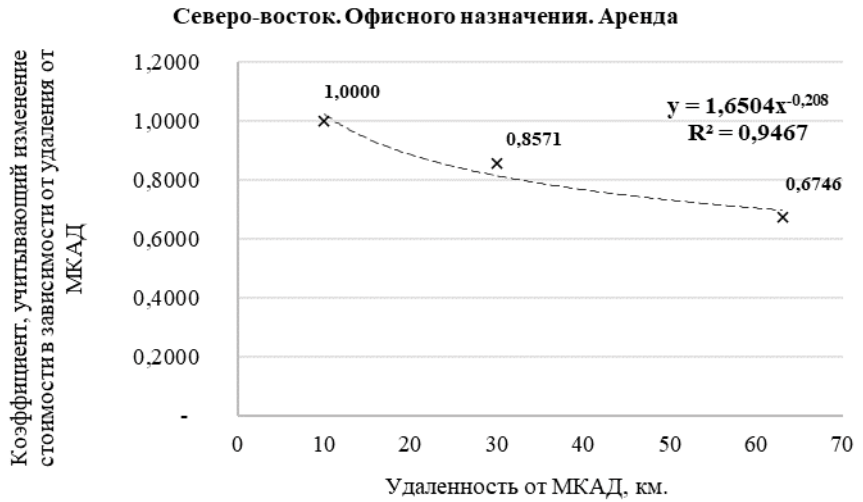


2.5 Северо-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	102 700	1,0000
30	70 500	0,6865
63	50 300	0,4898
x	x	x



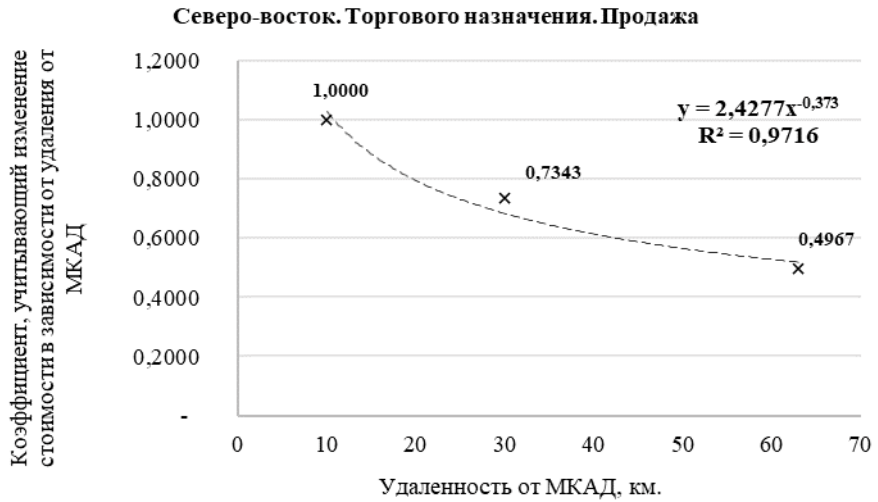
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 600	1,0000
30	10 800	0,8571
63	8 500	0,6746
x	x	x

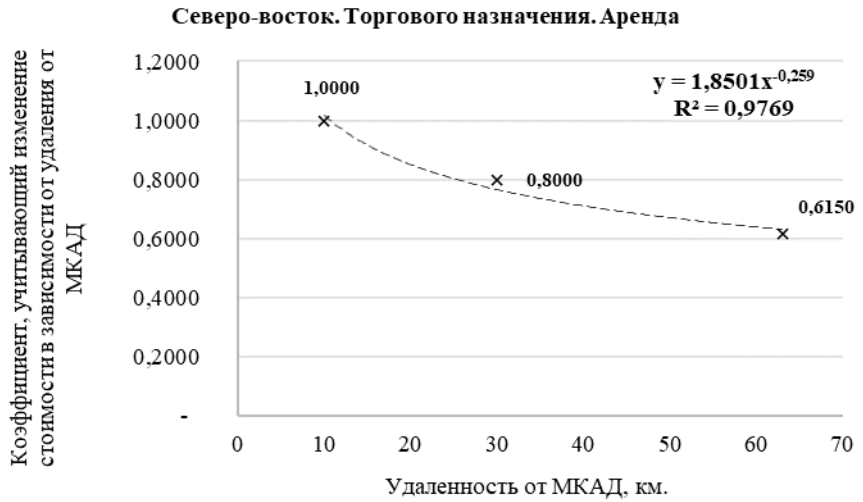


2.6 Северо-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	135 100	1,0000
30	99 200	0,7343
63	67 100	0,4967
x	x	x

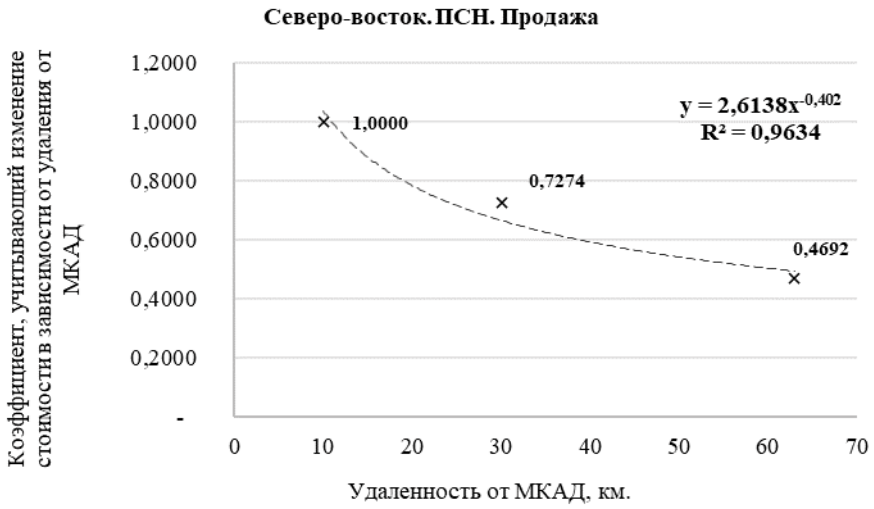
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 000	1,0000
30	16 000	0,8000
63	12 300	0,6150
x	x	x



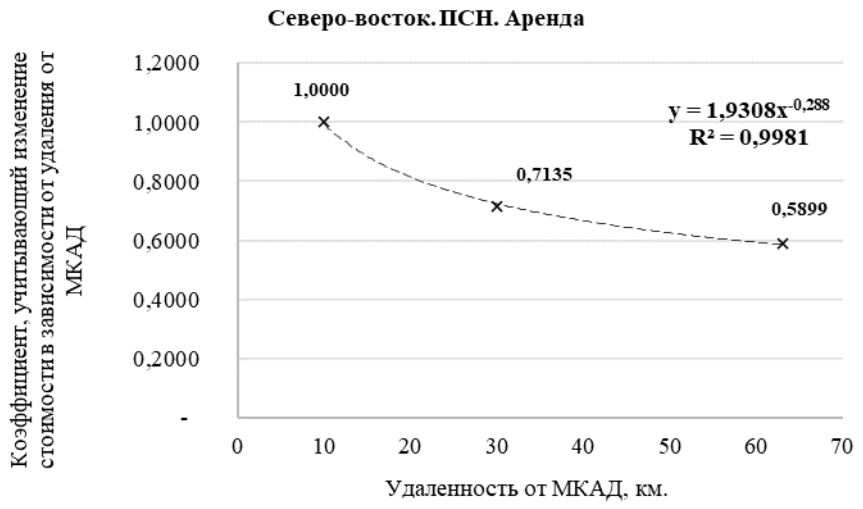


2.7 Северо-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	131 700	1,0000
30	95 800	0,7274
63	61 800	0,4692
x	x	x

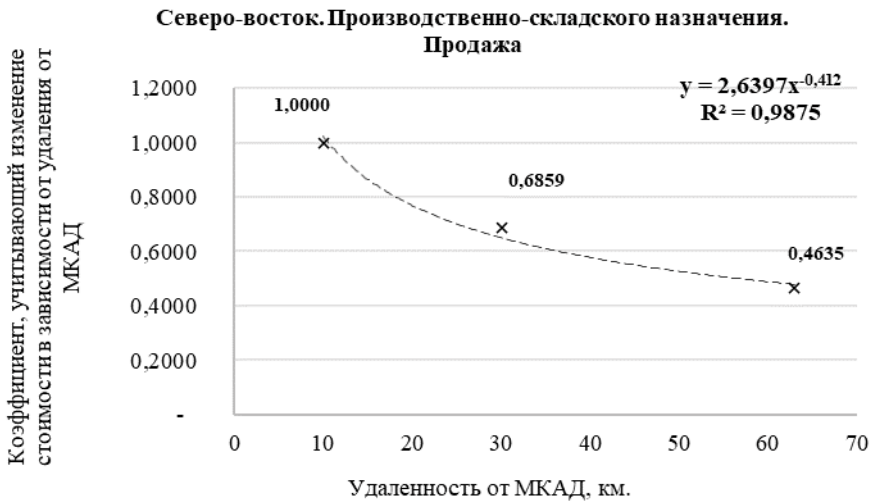


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 800	1,0000
30	12 700	0,7135
63	10 500	0,5899
x	x	x

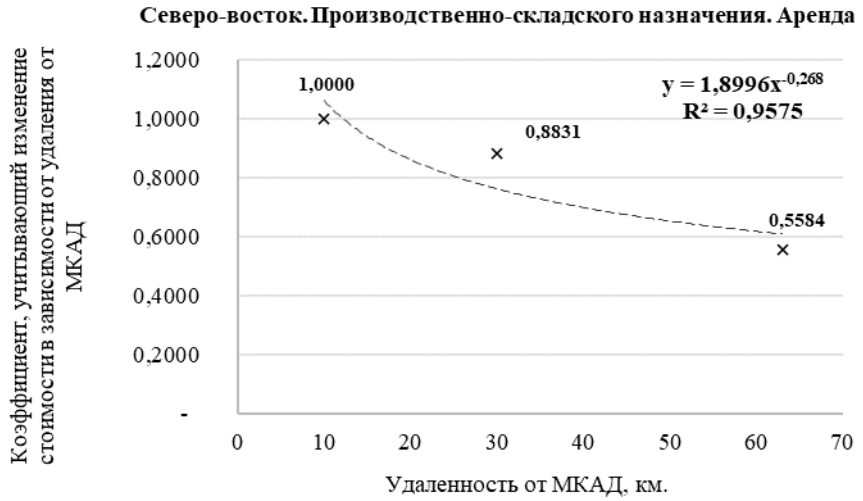


2.8 Северо-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	58 900	1,0000
30	40 400	0,6859
63	27 300	0,4635
x	x	x

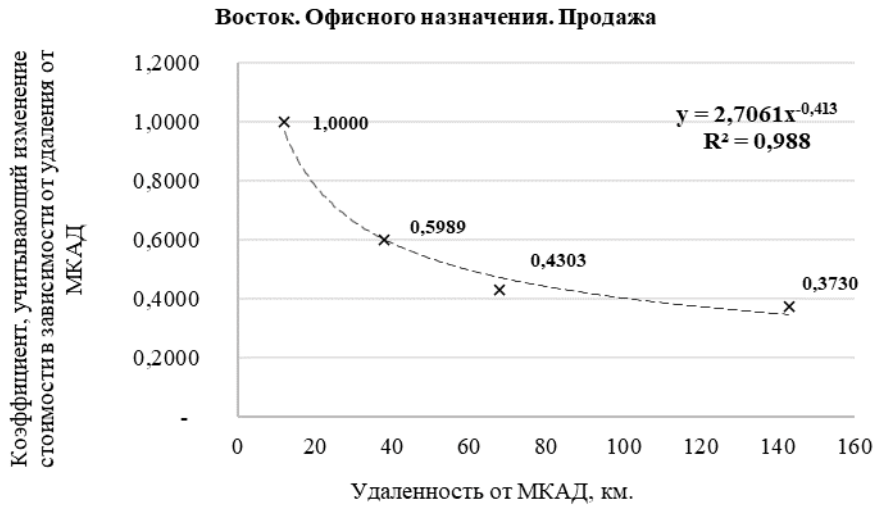


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 700	1,0000
30	6 800	0,8831
63	4 300	0,5584
x	x	x

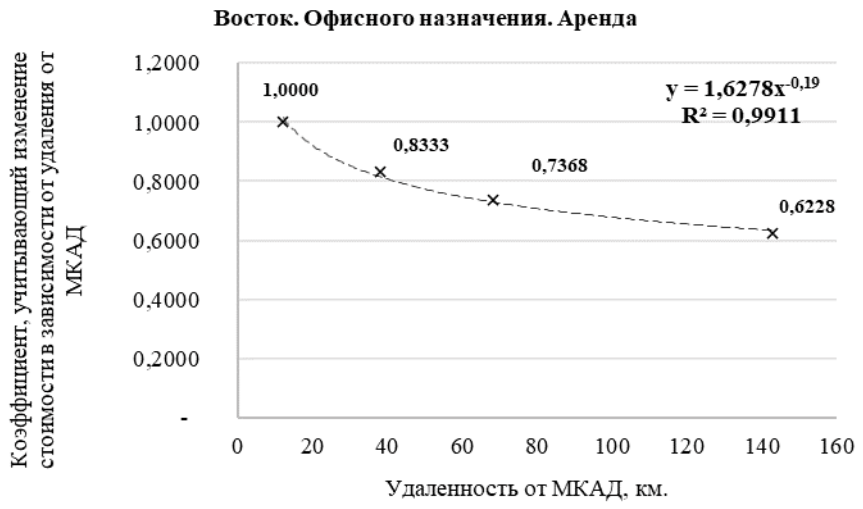


2.9 Восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	89 000	1,0000
38	53 300	0,5989
68	38 300	0,4303
143	33 200	0,3730

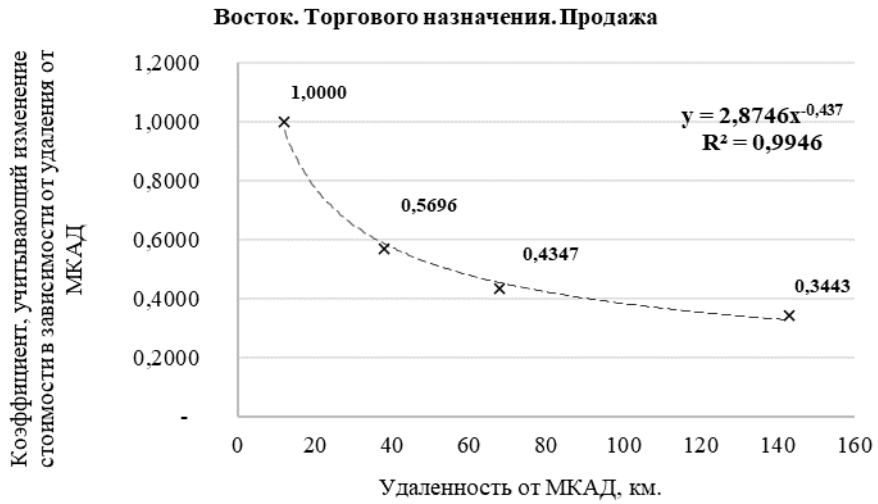


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	11 400	1,0000
38	9 500	0,8333
68	8 400	0,7368
143	7 100	0,6228

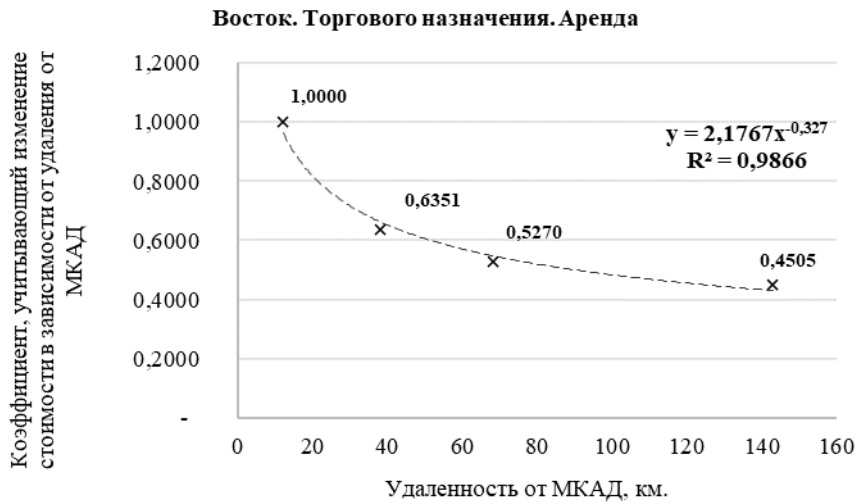


2.10 Восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	139 400	1,0000
38	79 400	0,5696
68	60 600	0,4347
143	48 000	0,3443

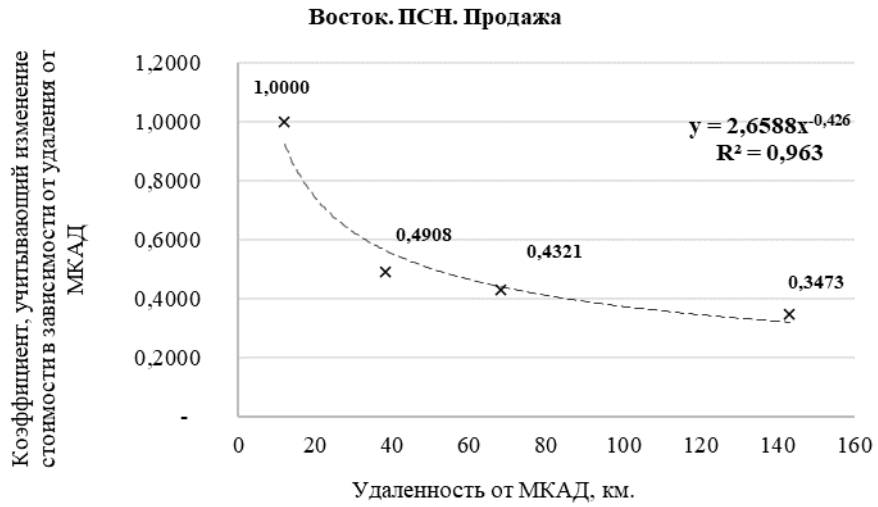


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	22 200	1,0000
38	14 100	0,6351
68	11 700	0,5270
143	10 000	0,4505

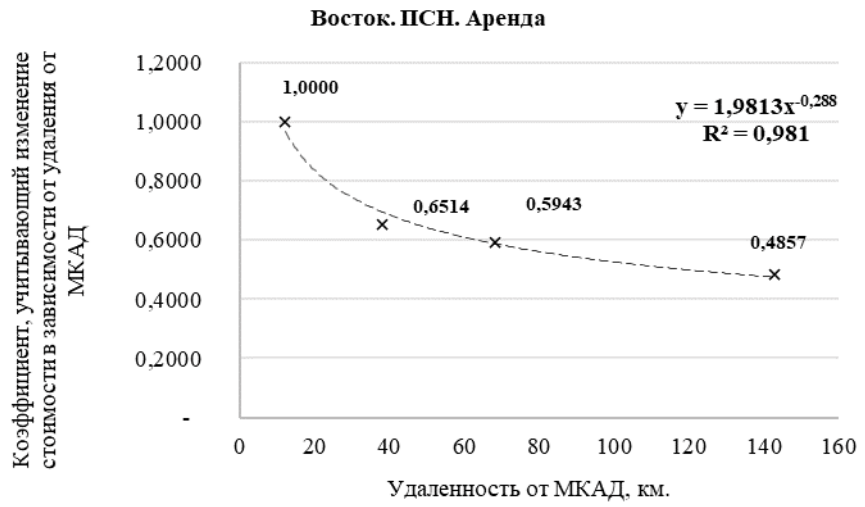


2.11 Восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	131 000	1,0000
38	64 300	0,4908
68	56 600	0,4321
143	45 500	0,3473



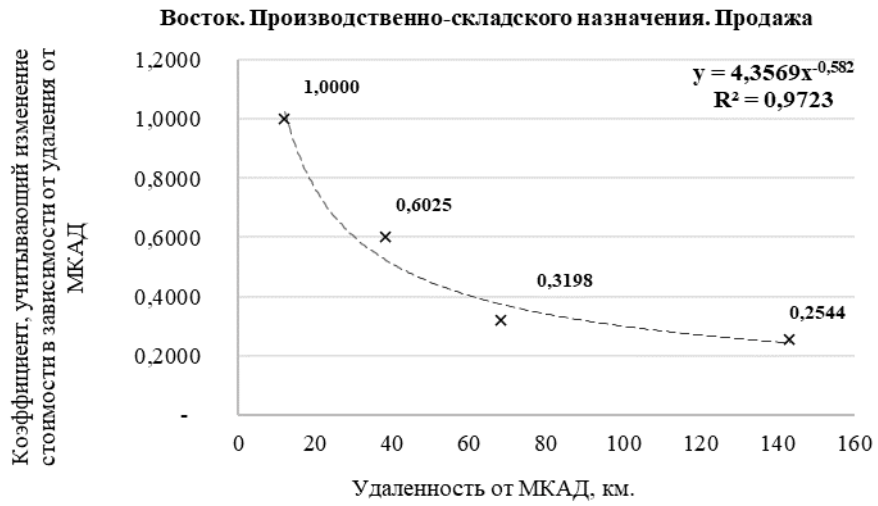
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	17 500	1,0000
38	11 400	0,6514
68	10 400	0,5943
143	8 500	0,4857

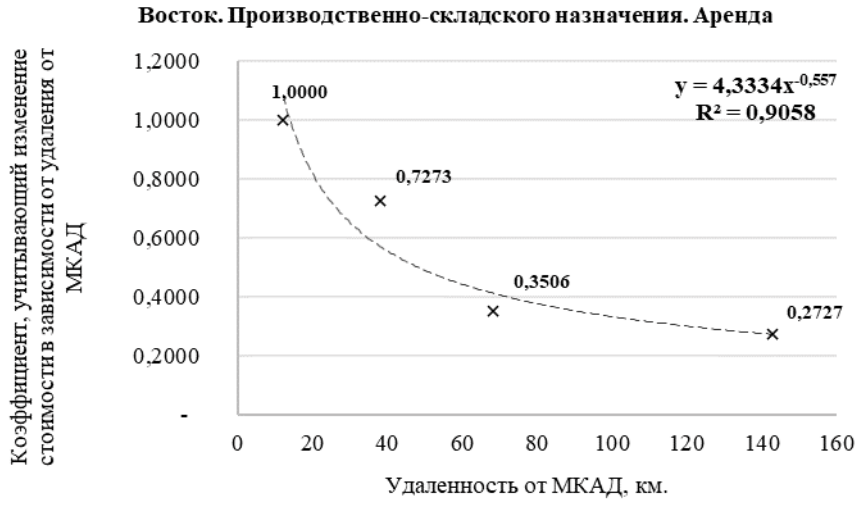


2.12 Восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	56 600	1,0000
38	34 100	0,6025
68	18 100	0,3198
143	14 400	0,2544

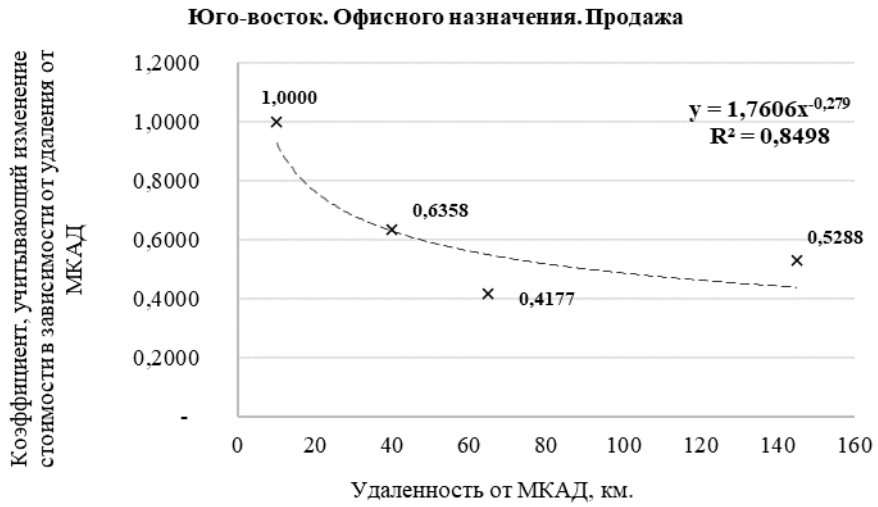
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	7 700	1,0000
38	5 600	0,7273
68	2 700	0,3506
143	2 100	0,2727



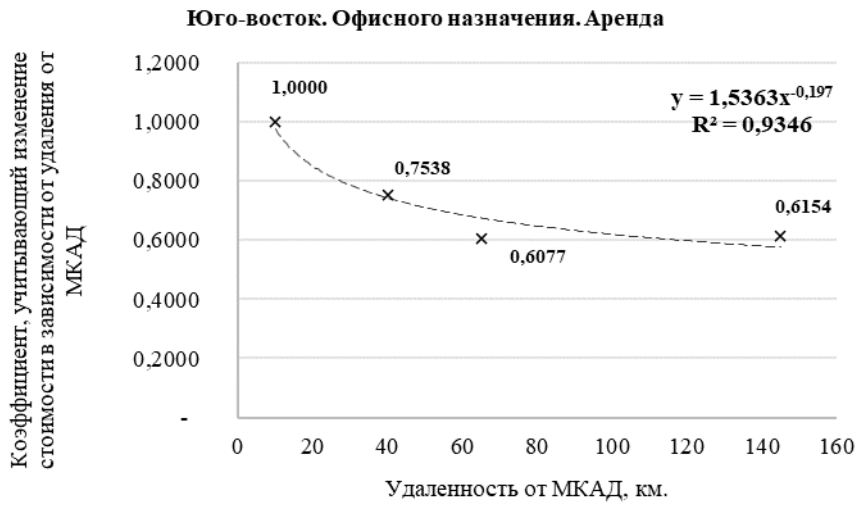


2.13 Юго-восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	97 200	1,0000
40	61 800	0,6358
65	40 600	0,4177
145	51 400	0,5288

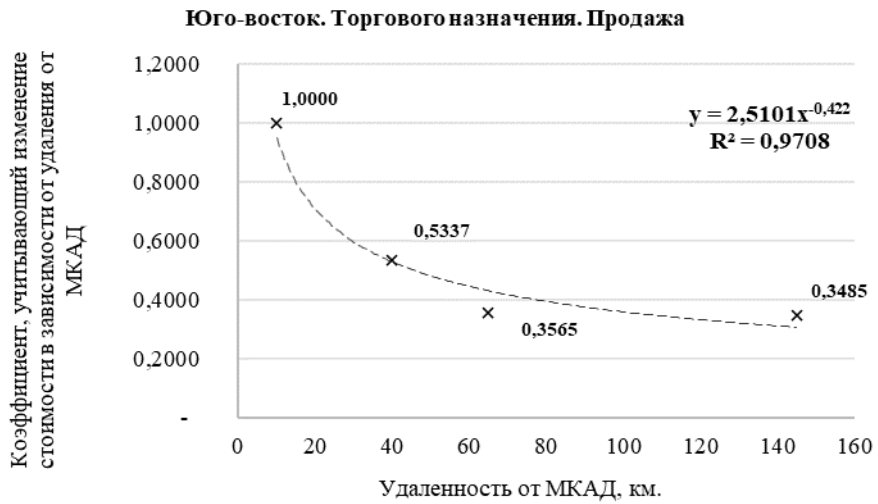


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 000	1,0000
40	9 800	0,7538
65	7 900	0,6077
145	8 000	0,6154

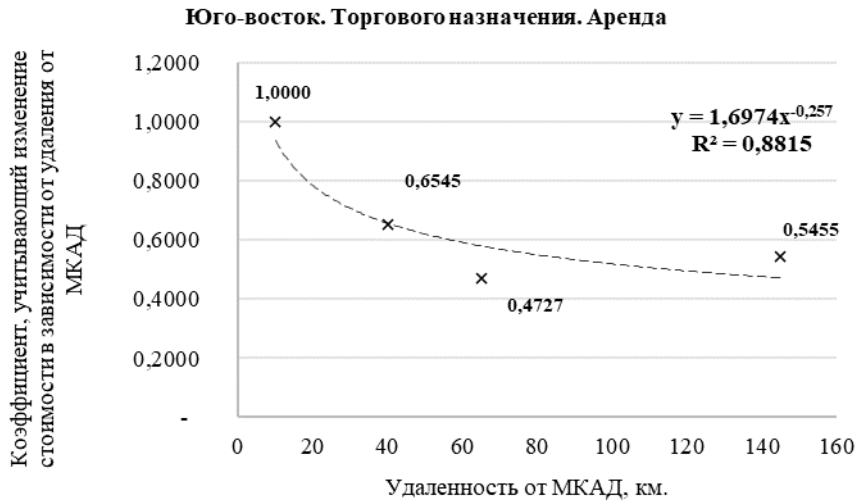


2.14 Юго-восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	186 800	1,0000
40	99 700	0,5337
65	66 600	0,3565
145	65 100	0,3485

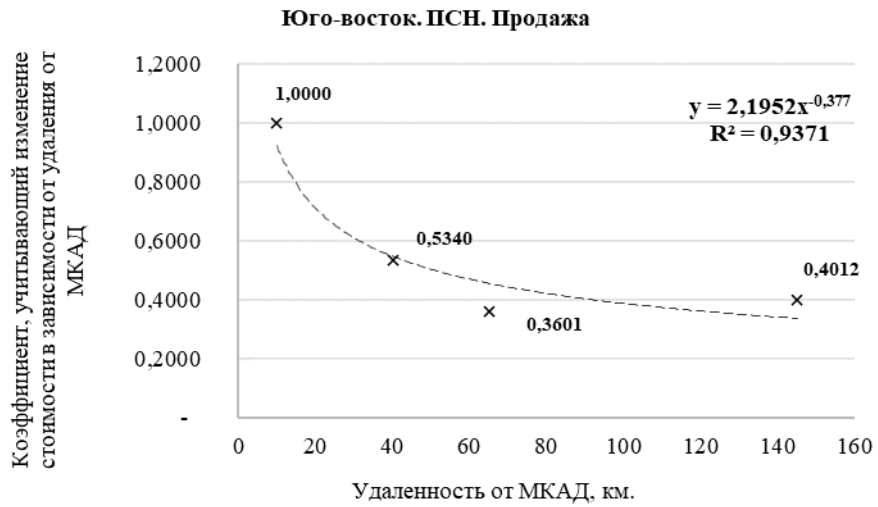


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	22 000	1,0000
40	14 400	0,6545
65	10 400	0,4727
145	12 000	0,5455

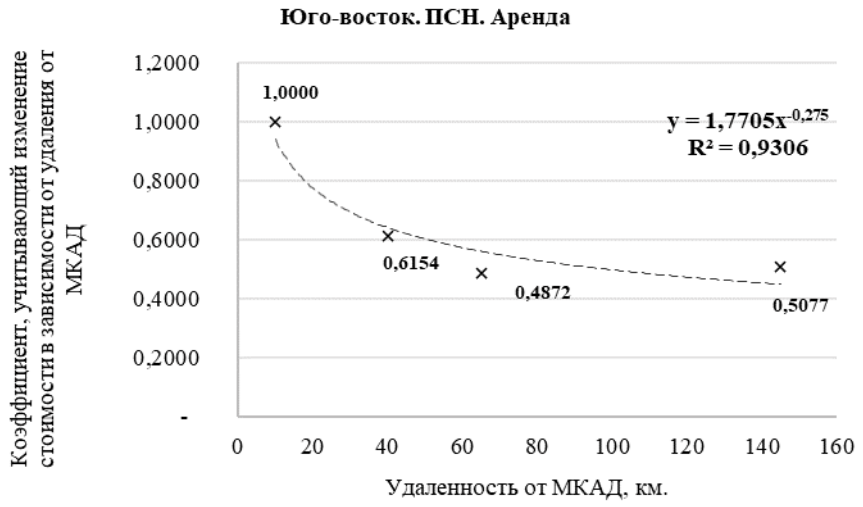


2.15 Юго-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	155 800	1,0000
40	83 200	0,5340
65	56 100	0,3601
145	62 500	0,4012



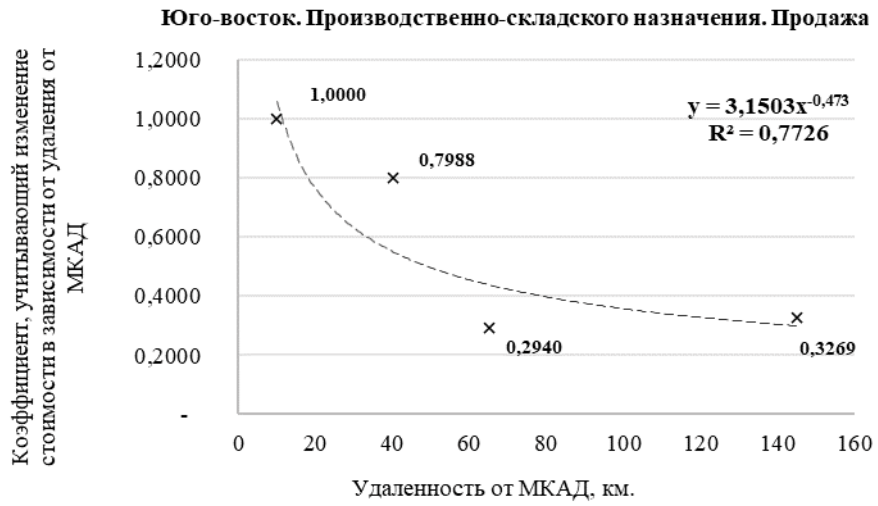
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 500	1,0000
40	12 000	0,6154
65	9 500	0,4872
145	9 900	0,5077

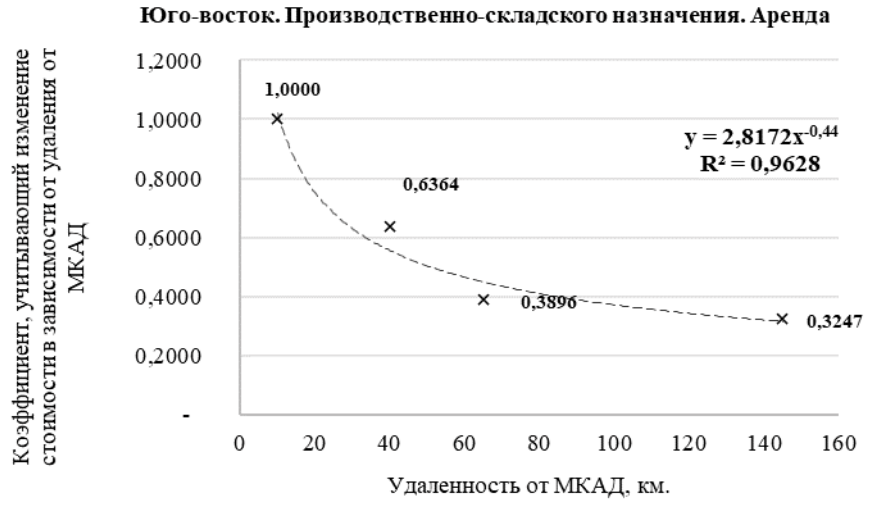


2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	51 700	1,0000
40	41 300	0,7988
65	15 200	0,2940
145	16 900	0,3269

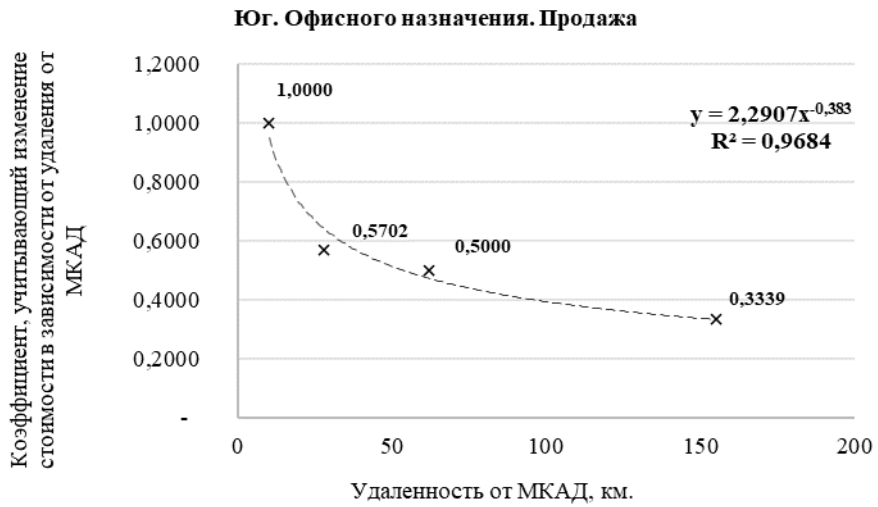
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 700	1,0000
40	4 900	0,6364
65	3 000	0,3896
145	2 500	0,3247



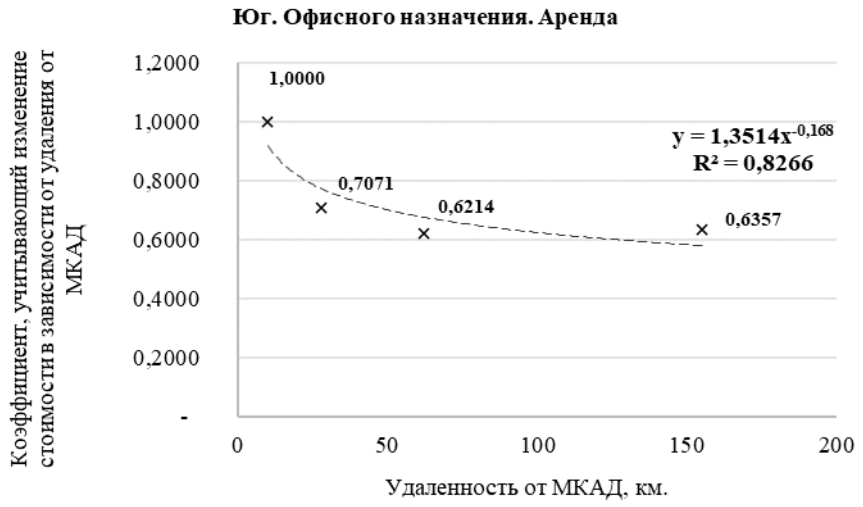


2.17 Юг. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	116 800	1,0000
28	66 600	0,5702
62	58 400	0,5000
155	39 000	0,3339

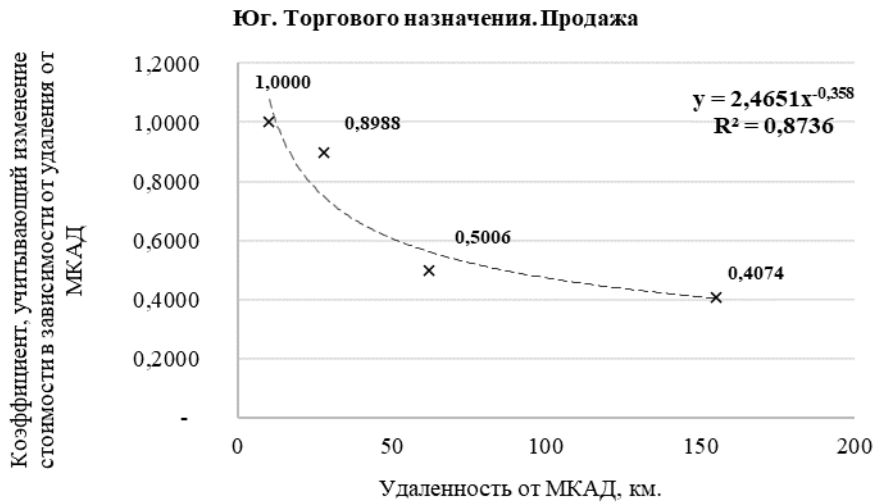


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 000	1,0000
28	9 900	0,7071
62	8 700	0,6214
155	8 900	0,6357

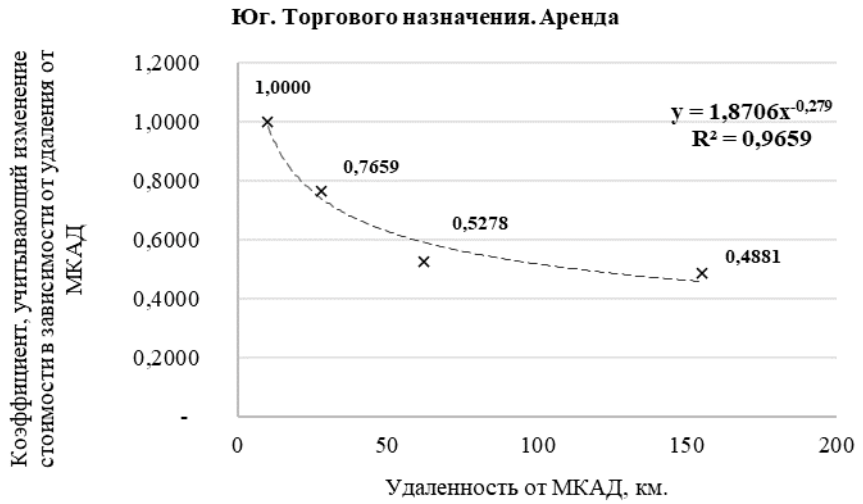


2.18 Юг. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	162 000	1,0000
28	145 600	0,8988
62	81 100	0,5006
155	66 000	0,4074

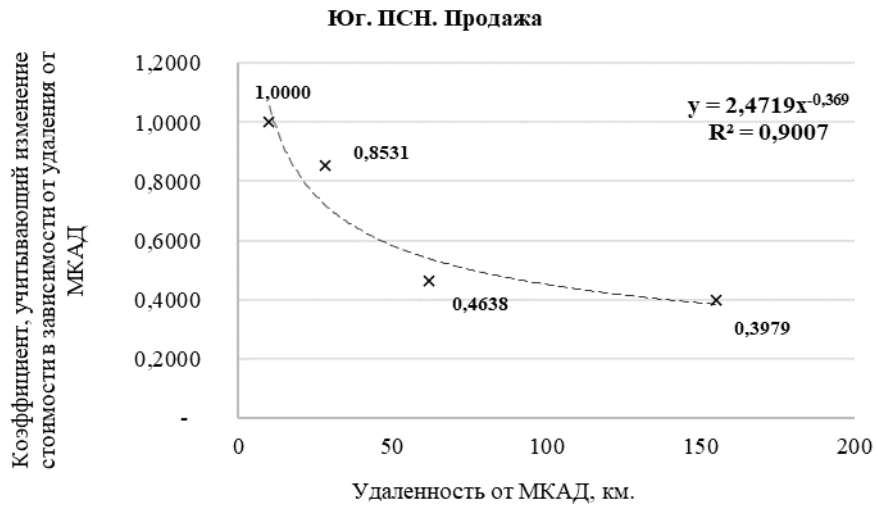


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	25 200	1,0000
28	19 300	0,7659
62	13 300	0,5278
155	12 300	0,4881

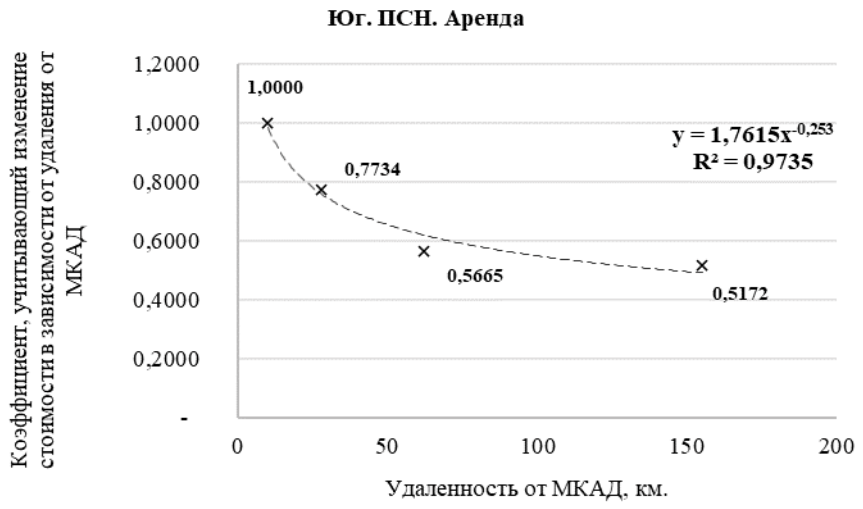


2.19 Юг. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	151 800	1,0000
28	129 500	0,8531
62	70 400	0,4638
155	60 400	0,3979



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 300	1,0000
28	15 700	0,7734
62	11 500	0,5665
155	10 500	0,5172

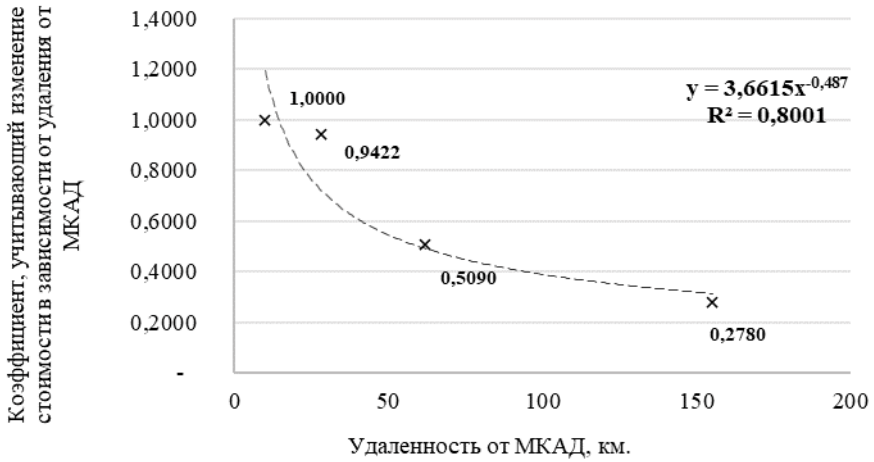


2.20 Юг. Производственно-складского назначения

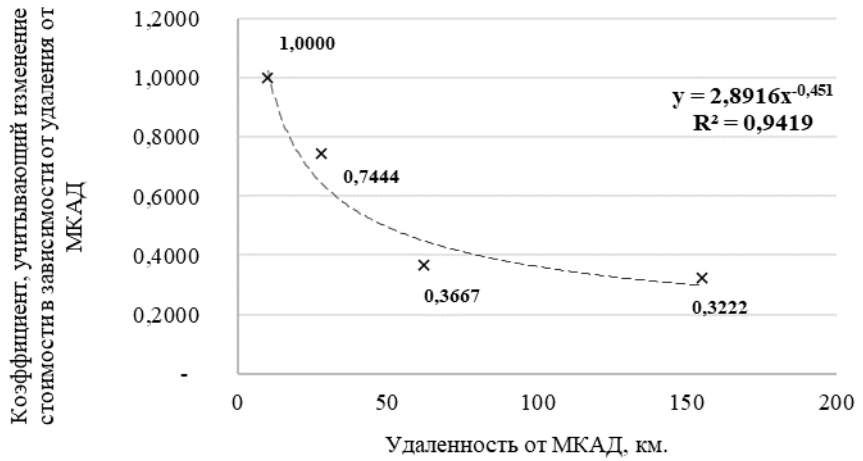
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	55 400	1,0000
28	52 200	0,9422
62	28 200	0,5090
155	15 400	0,2780

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	9 000	1,0000
28	6 700	0,7444
62	3 300	0,3667
155	2 900	0,3222

Юг. Производственно-складского назначения. Продажа

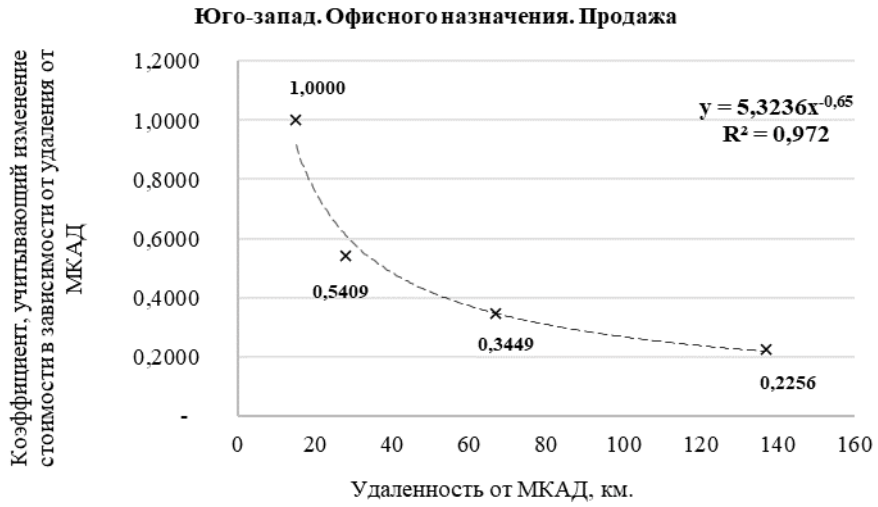


Юг. Производственно-складского назначения. Аренда

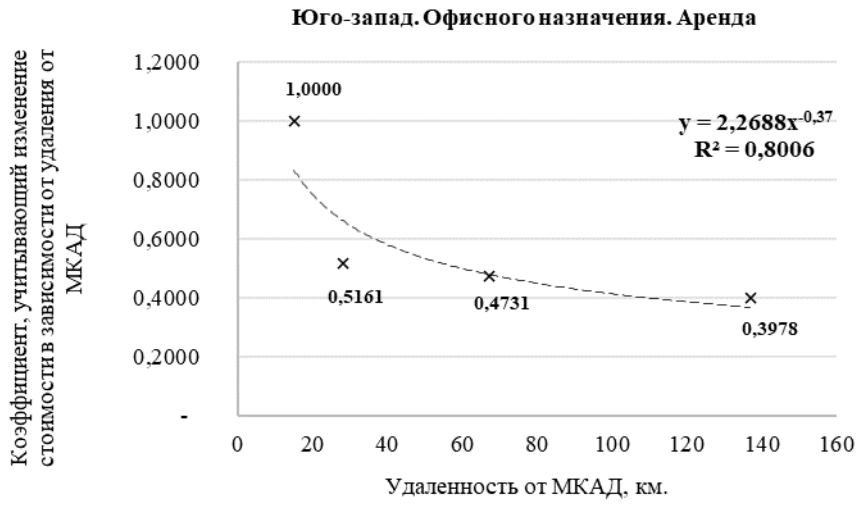


2.21 Юго-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	138 300	1,0000
28	74 800	0,5409
67	47 700	0,3449
137	31 200	0,2256



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	18 600	1,0000
28	9 600	0,5161
67	8 800	0,4731
137	7 400	0,3978

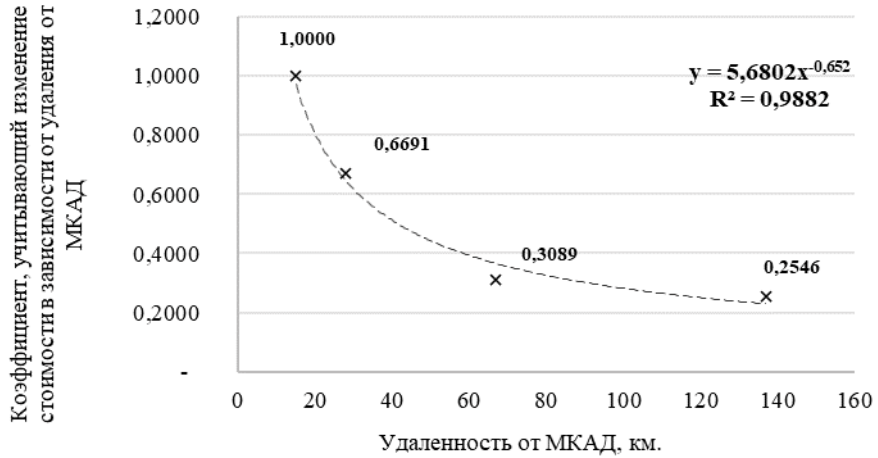


2.22 Юго-запад. Торгового назначения

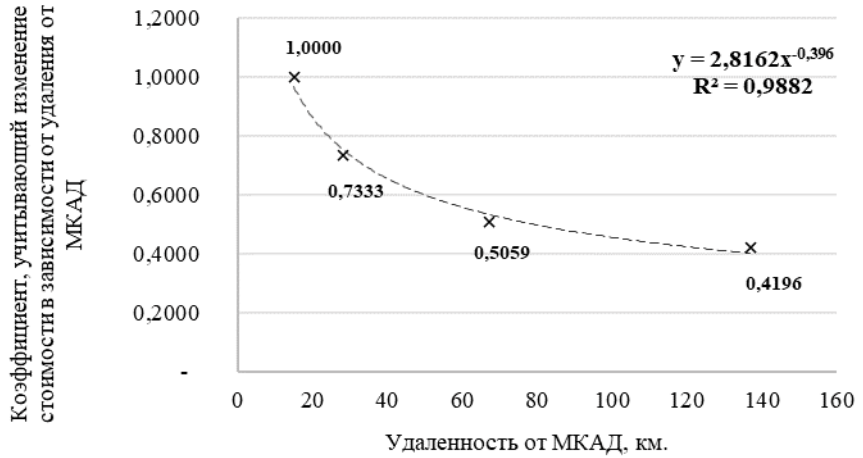
Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	235 700	1,0000
28	157 700	0,6691
67	72 800	0,3089
137	60 000	0,2546

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	25 500	1,0000
28	18 700	0,7333
67	12 900	0,5059
137	10 700	0,4196

Юго-запад. Торгового назначения. Продажа

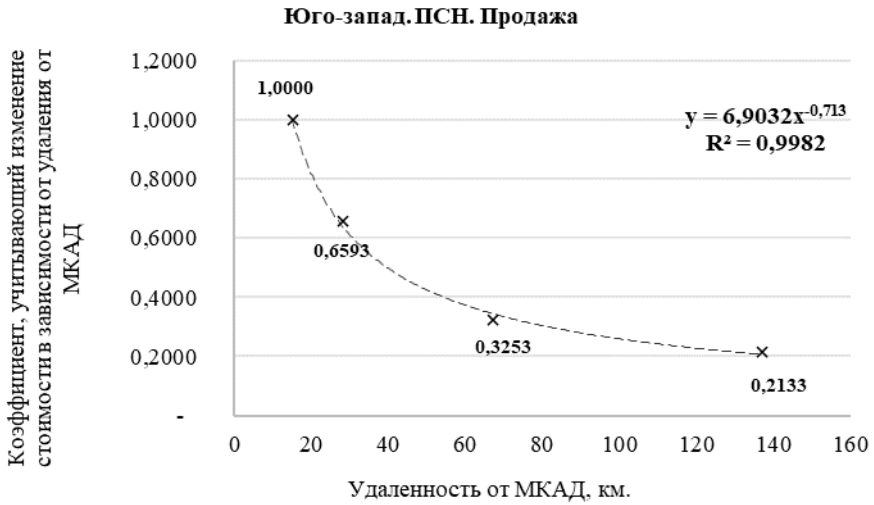


Юго-запад. Торгового назначения. Аренда

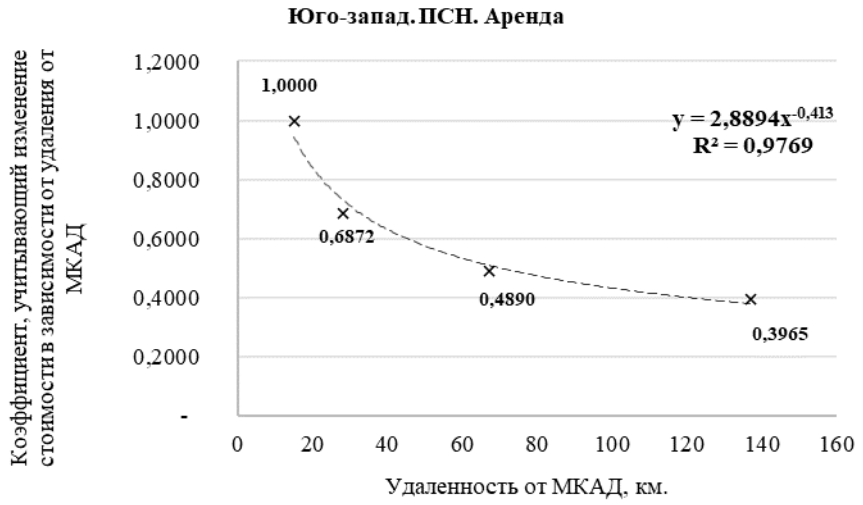


2.23 Юго-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	194 600	1,0000
28	128 300	0,6593
67	63 300	0,3253
137	41 500	0,2133

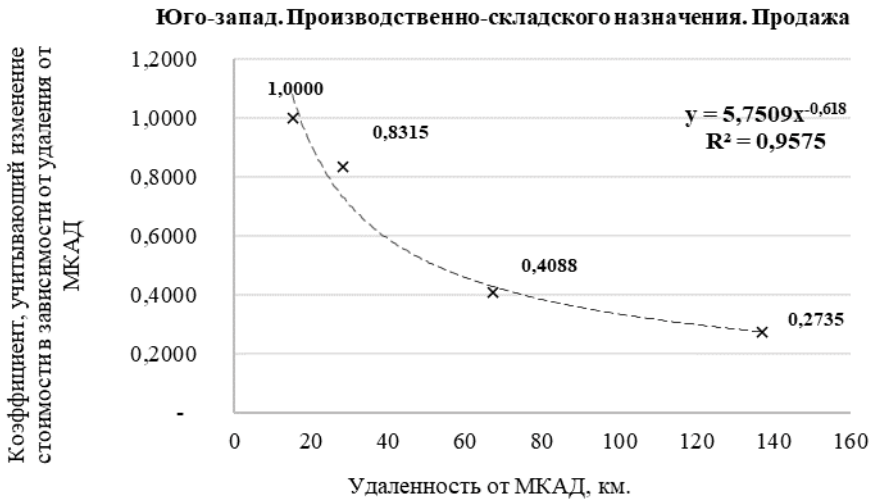


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	22 700	1,0000
28	15 600	0,6872
67	11 100	0,4890
137	9 000	0,3965

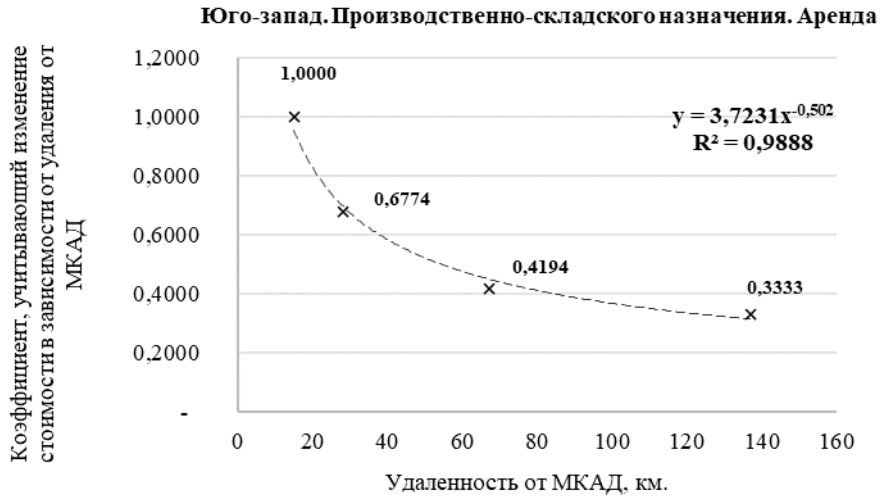


2.24 Юго-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	72 400	1,0000
28	60 200	0,8315
67	29 600	0,4088
137	19 800	0,2735

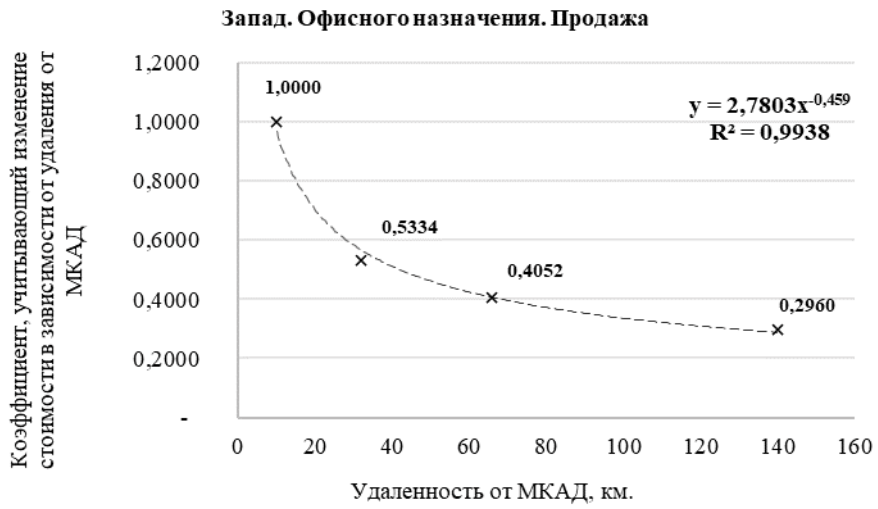


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	9 300	1,0000
28	6 300	0,6774
67	3 900	0,4194
137	3 100	0,3333

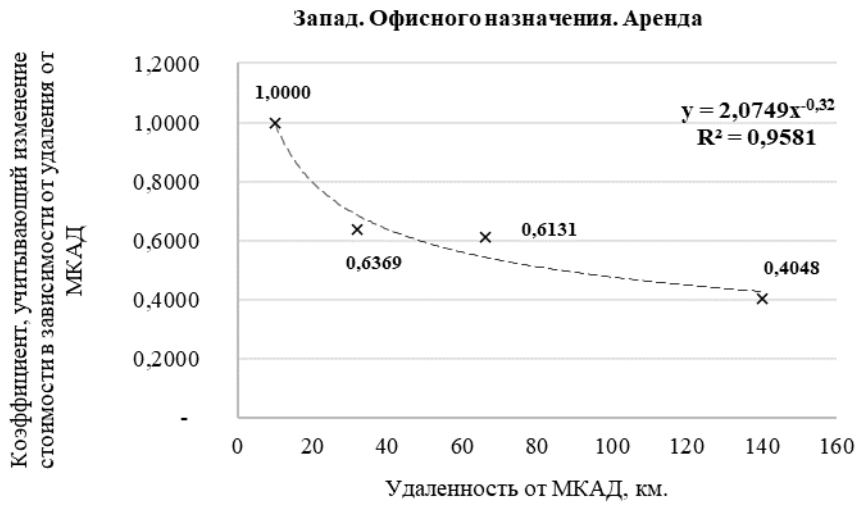


2.25 Запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	110 800	1,0000
32	59 100	0,5334
66	44 900	0,4052
140	32 800	0,2960

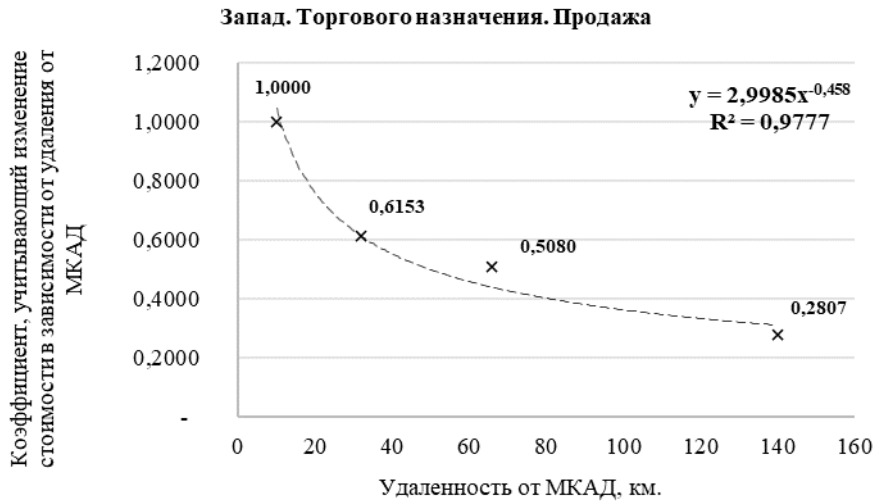


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	16 800	1,0000
32	10 700	0,6369
66	10 300	0,6131
140	6 800	0,4048

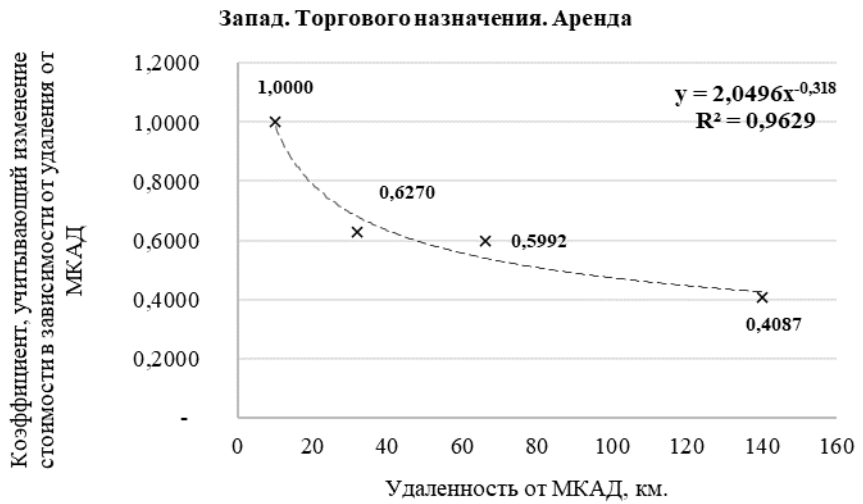


2.26 Запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	176 000	1,0000
32	108 300	0,6153
66	89 400	0,5080
140	49 400	0,2807

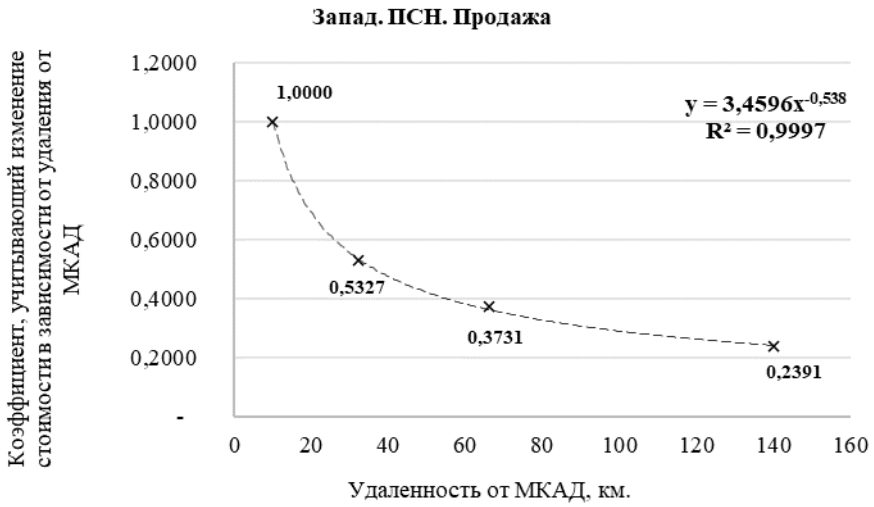


Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	25 200	1,0000
32	15 800	0,6270
66	15 100	0,5992
140	10 300	0,4087

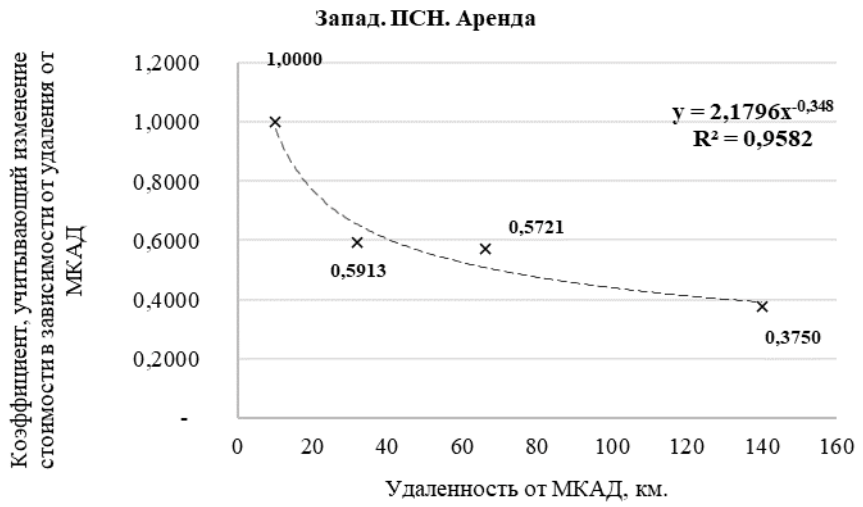


2.27 Запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	163 500	1,0000
32	87 100	0,5327
66	61 000	0,3731
140	39 100	0,2391



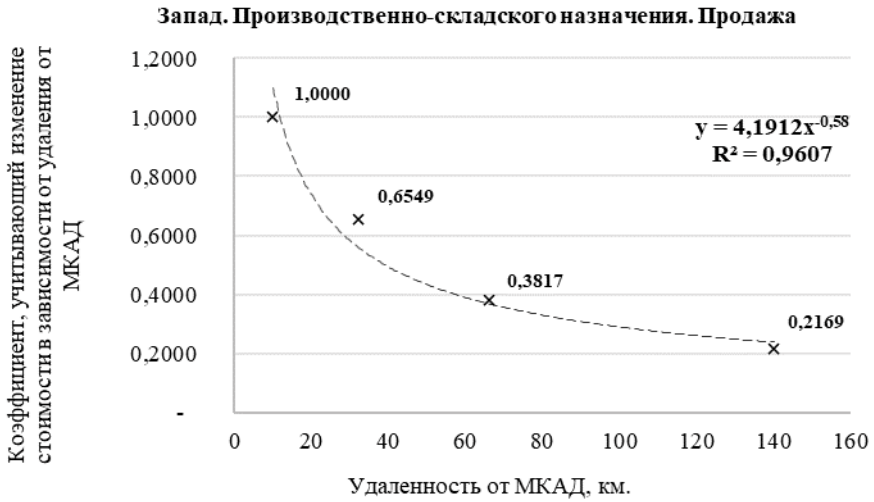
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 800	1,0000
32	12 300	0,5913
66	11 900	0,5721
140	7 800	0,3750

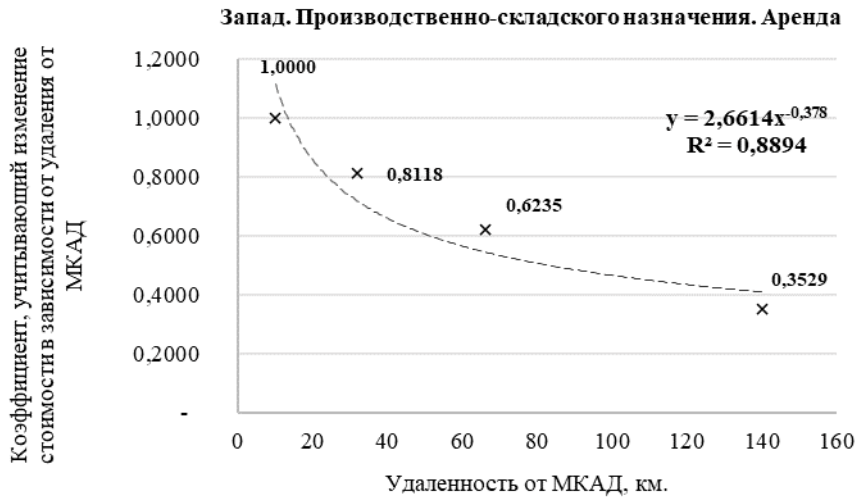


2.28 Запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	71 000	1,0000
32	46 500	0,6549
66	27 100	0,3817
140	15 400	0,2169

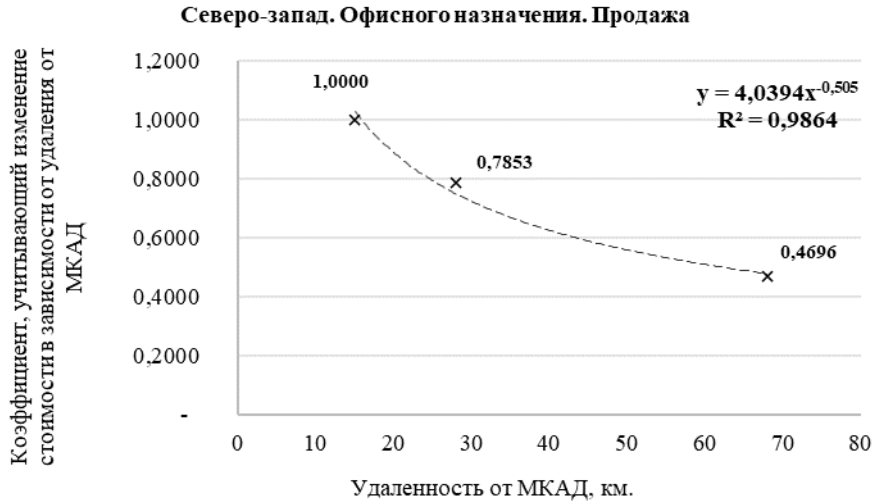
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 500	1,0000
32	6 900	0,8118
66	5 300	0,6235
140	3 000	0,3529



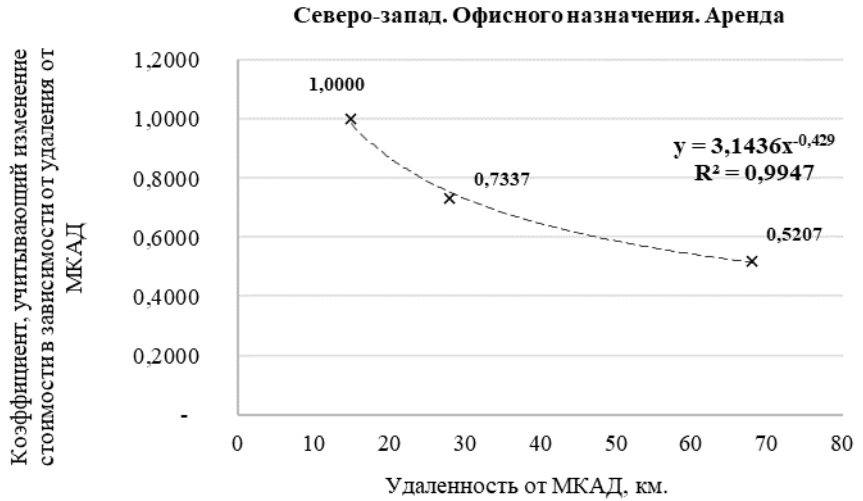


2.29 Северо-запад. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	124 800	1,0000
28	98 000	0,7853
68	58 600	0,4696
x	x	x



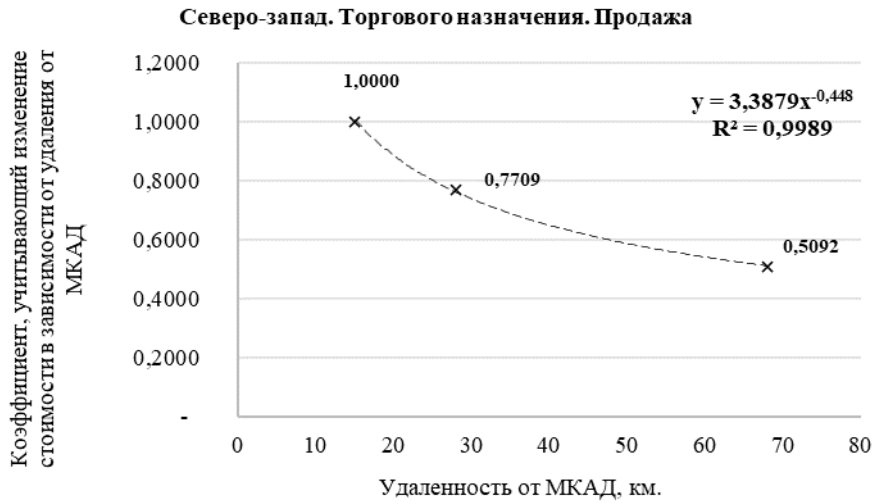
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	16 900	1,0000
28	12 400	0,7337
68	8 800	0,5207
x	x	x

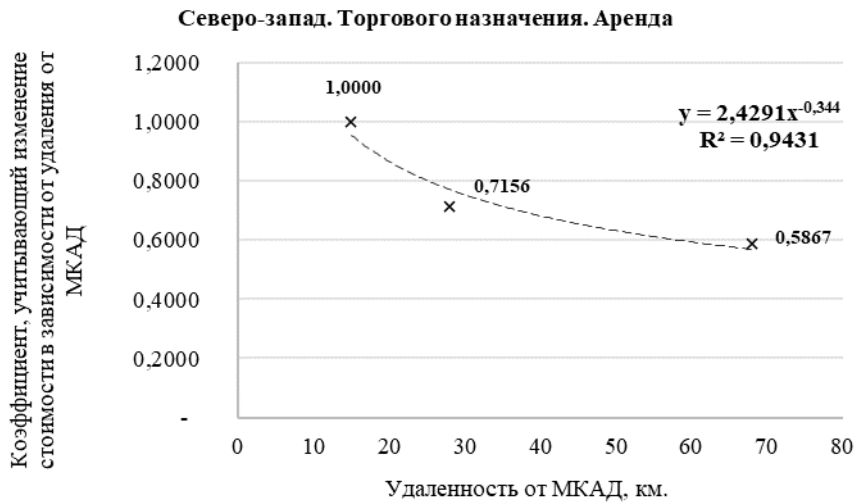


2.30 Северо-запад. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	168 500	1,0000
28	129 900	0,7709
68	85 800	0,5092
x	x	x

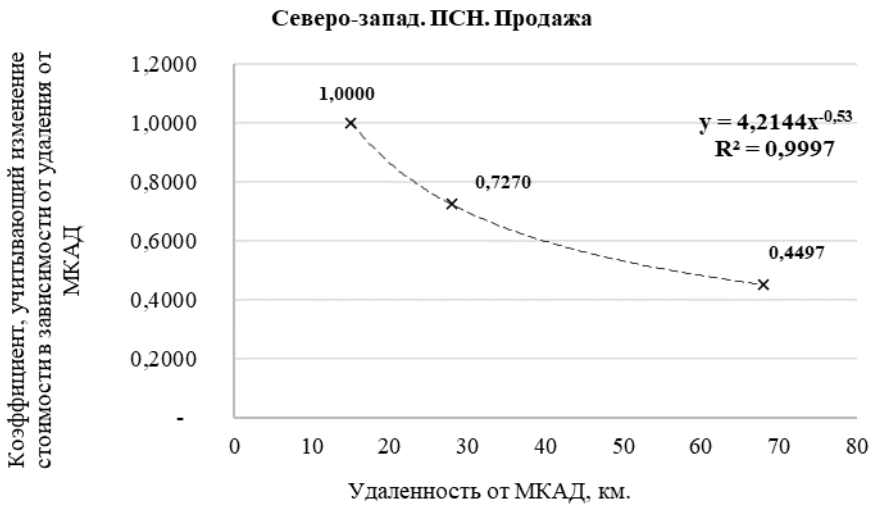
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	22 500	1,0000
28	16 100	0,7156
68	13 200	0,5867
x	x	x



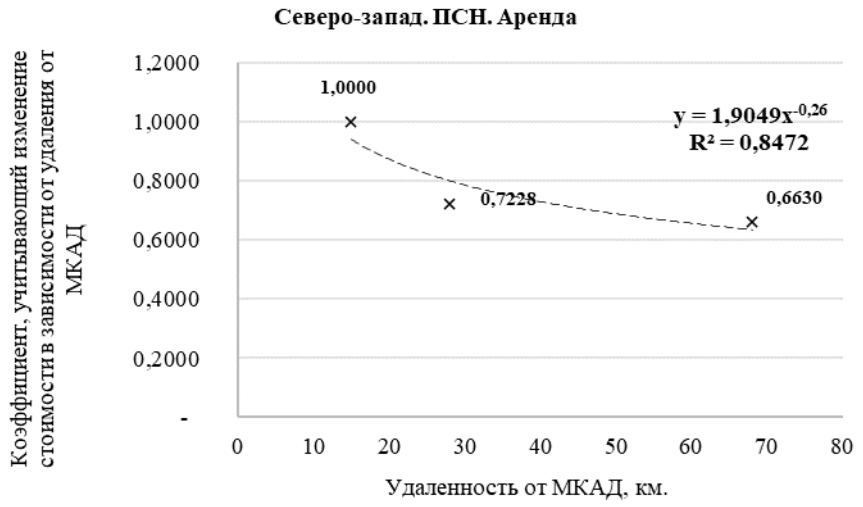


2.31 Северо-запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	160 100	1,0000
28	116 400	0,7270
68	72 000	0,4497
x	x	x



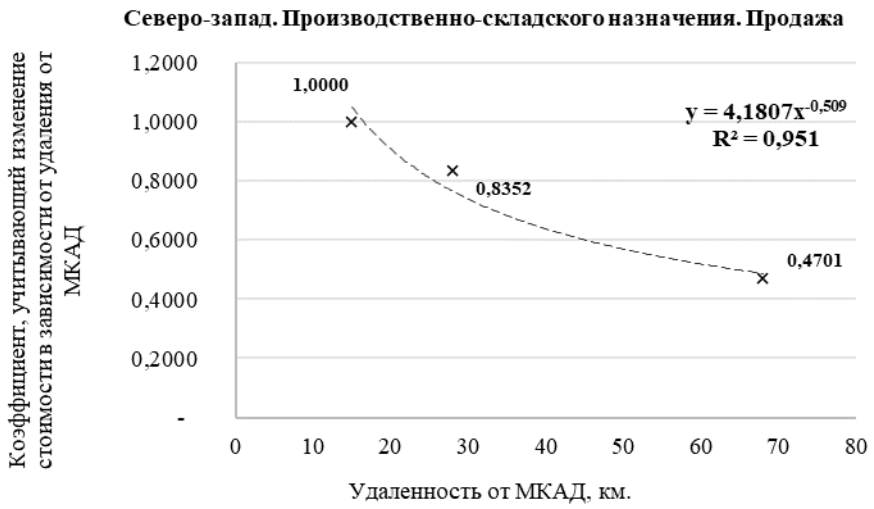
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	18 400	1,0000
28	13 300	0,7228
68	12 200	0,6630
x	x	x

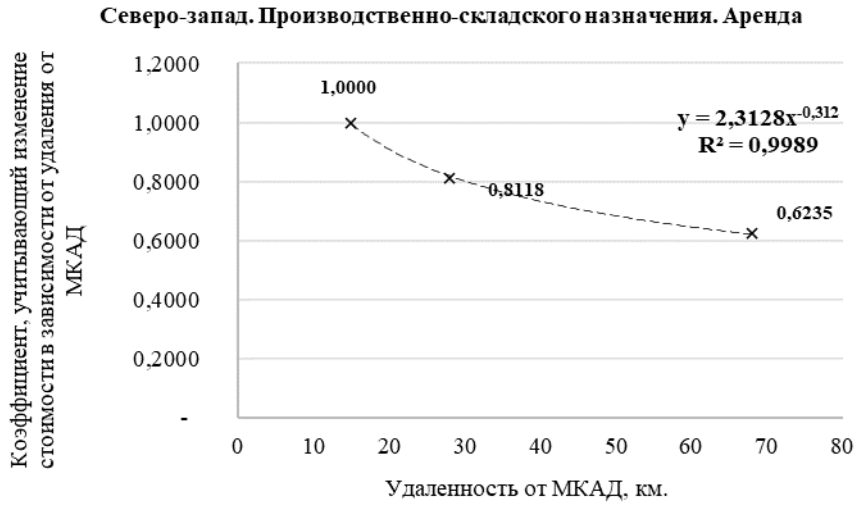


2.32 Северо-запад. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	61 900	1,0000
28	51 700	0,8352
68	29 100	0,4701
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	8 500	1,0000
28	6 900	0,8118
68	5 300	0,6235
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