



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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

Выпуск №19

Период анализа:	1-ое полугодие 2024 г.
Дата публикации:	15.07.2024 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	ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2024 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 ознакомиться 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

$$П_{\text{МКАДуд}}^{\text{ОА}i} = \left(\frac{y_{\text{МКАД}}^{\text{ОО}}}{y_{\text{МКАД}}^{\text{ОА}i}} \right)^{KT_{\text{МКАД}}^{\text{ОА}i}}$$

где: $П_{\text{МКАДуд}}^{\text{ОА}i}$ – поправка на местоположение относительно удаленности от МКАД для i -го объекта-аналога относительно объекта оценки;

$y_{\text{МКАД}}^{\text{ОО}}$ – удаленность от МКАД объекта оценки, км.;

$y_{\text{МКАД}}^{\text{ОА}i}$ – удаленность от МКАД i -го объекта-аналога, км.;

$KT_{\text{МКАД}}^{\text{ОА}i}$ – 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 ($R^2 \rightarrow 1$) тем сильнее зависимость и качество построенной модели. И наоборот, чем меньше коэффициент детерминации ($R^2 \rightarrow 0$), 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

$$П_{\text{МКАДнапрв}}^{\text{OAI}} = \frac{C_{00\text{ЭЗ}}^{\text{OO}}}{C_{\text{OAI}\text{ЭЗ}}^{\text{OO}}}$$

где: $П_{\text{МКАДнапрв}}^{\text{OAI}}$ – поправка на местоположение относительно направления от МКАД для i -го объекта-аналога относительно объекта оценки;

$C_{00\text{ЭЗ}}^{\text{OO}}$ – средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в экономической зоне в которой расположен объект оценки, согласно направлению от МКАД в коротом расположен объект оценки, руб./кв.м.;

$C_{\text{OAI}\text{ЭЗ}}^{\text{OO}}$ – средняя стоимость 1 кв.м. коммерческой недвижимости в экономической зоне в которой расположен объект оценки, согласно направлению от МКАД в коротом 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 относиться 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.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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); Щёлковское (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)

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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/предложением 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 сложившейся 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.

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**2 ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2024 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	-0,417	-0,285	-0,318	-0,253	-0,350	-0,298	-0,522	-0,456
Северо-восток	-0,392	-0,208	-0,349	-0,265	-0,358	-0,302	-0,419	-0,268
Восток	-0,421	-0,155	-0,457	-0,303	-0,488	-0,281	-0,579	-0,533
Юго-восток	-0,280	-0,205	-0,434	-0,274	-0,360	-0,283	-0,424	-0,452
Юг	-0,415	-0,130	-0,385	-0,302	-0,376	-0,253	-0,505	-0,448
Юго-запад	-0,623	-0,417	-0,618	-0,452	-0,699	-0,434	-0,616	-0,509
Запад	-0,472	-0,311	-0,478	-0,290	-0,565	-0,319	-0,590	-0,400
Северо-запад	-0,509	-0,463	-0,471	-0,363	-0,557	-0,281	-0,566	-0,311

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	118 600	14 800	152 600	22 000	148 100	19 500	66 600	9 100
	Северо-восток	до ≈10 км	100 300	12 800	135 200	20 300	129 400	18 100	64 100	7 600
	Восток	до ≈12 км	97 800	10 900	151 900	21 900	142 700	17 500	60 400	7 800
	Юго-восток	до ≈10 км	104 100	13 500	202 700	23 900	157 400	19 800	48 900	8 000
	Юг	до ≈10 км	117 300	13 100	176 000	26 300	163 900	20 800	59 900	9 200
	Юго-запад	до ≈15 км	139 600	20 300	234 500	27 900	195 200	24 700	74 400	10 000
	Запад	до ≈10 км	118 000	17 300	192 500	25 300	179 500	20 500	74 800	9 200
Северо-запад	до ≈15 км	130 400	17 200	172 000	23 400	166 600	19 200	66 200	8 600	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	80 700	10 000	95 800	14 600	90 400	12 600	44 000	7 300
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	70 600	11 300	108 700	17 600	97 400	13 800	42 900	7 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	58 100	8 900	81 300	13 700	69 700	11 500	37 300	6 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	65 000	10 000	109 200	15 100	91 100	12 400	44 900	5 600
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	73 100	10 800	134 500	18 700	117 800	16 300	53 000	7 200
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	74 500	10 400	155 400	20 400	138 600	16 900	59 000	6 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	60 700	11 600	111 500	17 200	90 800	13 400	43 200	7 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	97 300	13 600	132 900	17 300	120 200	14 300	50 300	7 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	48 900	9 700	78 500	14 700	74 100	11 400	25 700	3 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	48 200	8 600	69 500	12 200	66 000	10 300	29 400	4 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	42 100	9 000	64 100	12 000	55 000	10 000	19 500	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	43 400	8 200	72 000	10 600	59 600	9 700	16 300	3 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	62 600	8 800	79 700	13 600	74 200	12 100	27 000	3 500
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	49 100	9 100	79 900	13 200	68 700	11 600	31 900	4 200
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	43 000	10 900	95 100	15 800	57 800	12 400	26 400	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	60 600	8 600	84 700	13 400	71 900	12 400	28 400	5 400
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	44 200	6 900	68 900	11 100	61 200	9 000	18 700	3 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	35 600	7 200	49 400	10 400	43 100	8 800	15 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	54 900	8 100	68 200	12 600	65 900	9 800	18 100	2 500
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	35 700	9 500	65 200	11 800	61 400	10 700	16 100	3 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	33 300	7 300	62 500	10 400	43 200	9 400	19 700	3 300
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	34 700	7 200	50 600	11 300	41 300	8 400	15 800	3 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



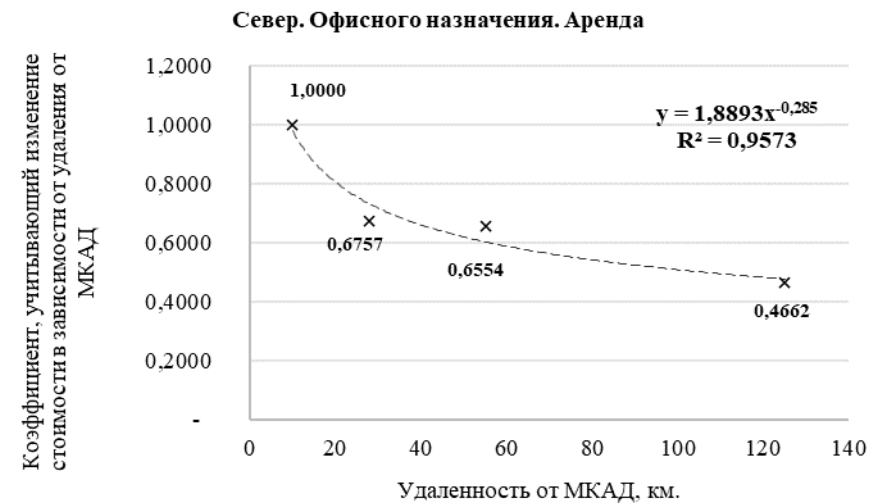
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.1 СЕВЕР. ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	118 600	1,0000
28	80 700	0,6804
55	48 900	0,4123
125	44 200	0,3727

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	14 800	1,0000
28	10 000	0,6757
55	9 700	0,6554
125	6 900	0,4662

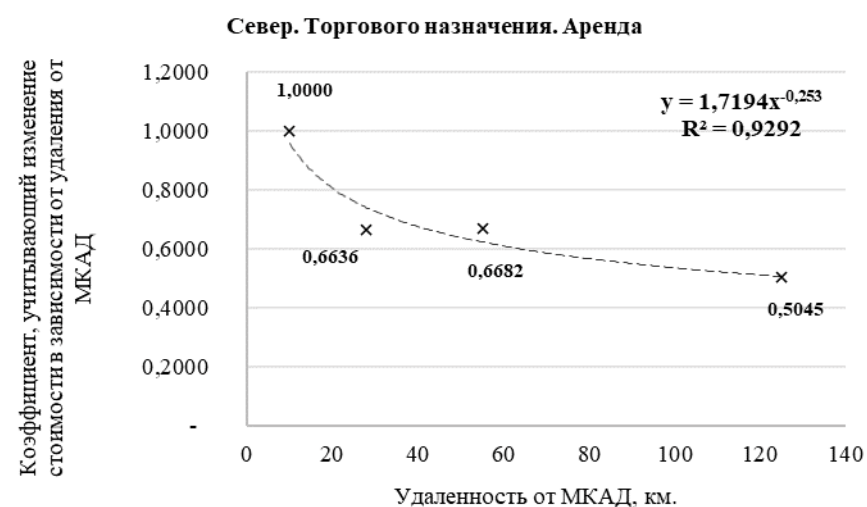
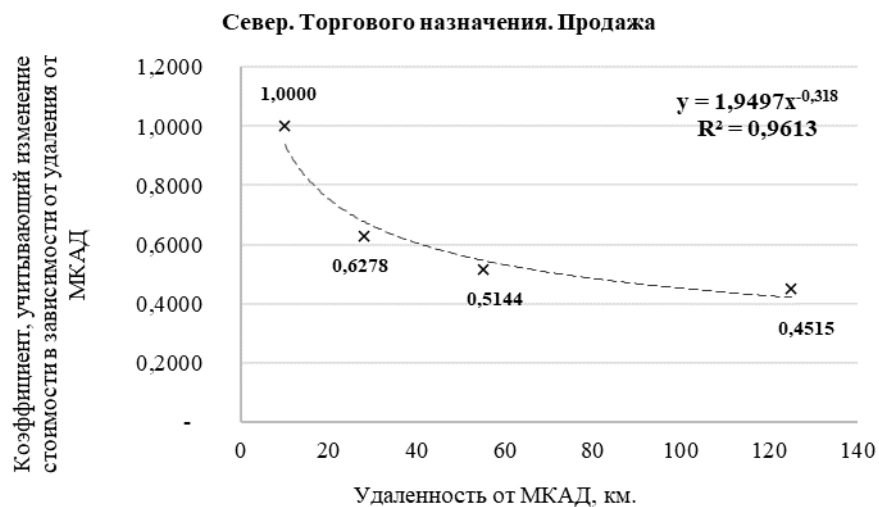


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

2.2 СЕВЕР. ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	152 600	1,0000
28	95 800	0,6278
55	78 500	0,5144
125	68 900	0,4515

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	22 000	1,0000
28	14 600	0,6636
55	14 700	0,6682
125	11 100	0,5045





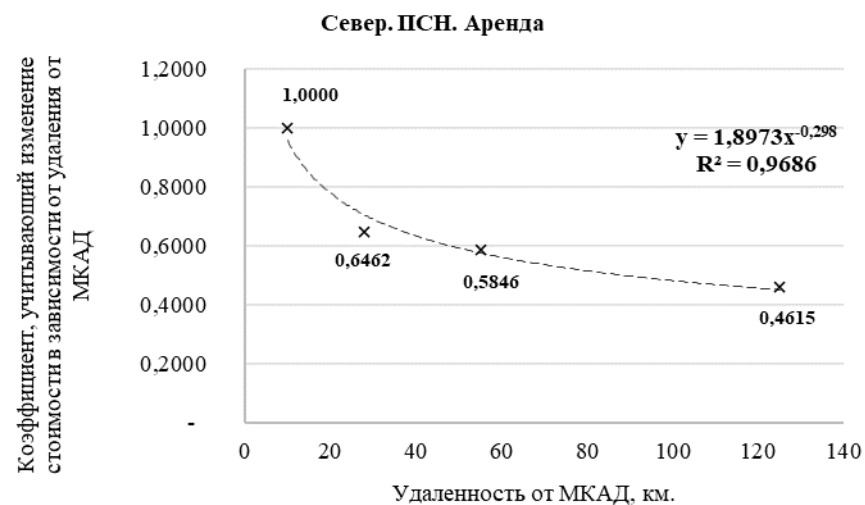
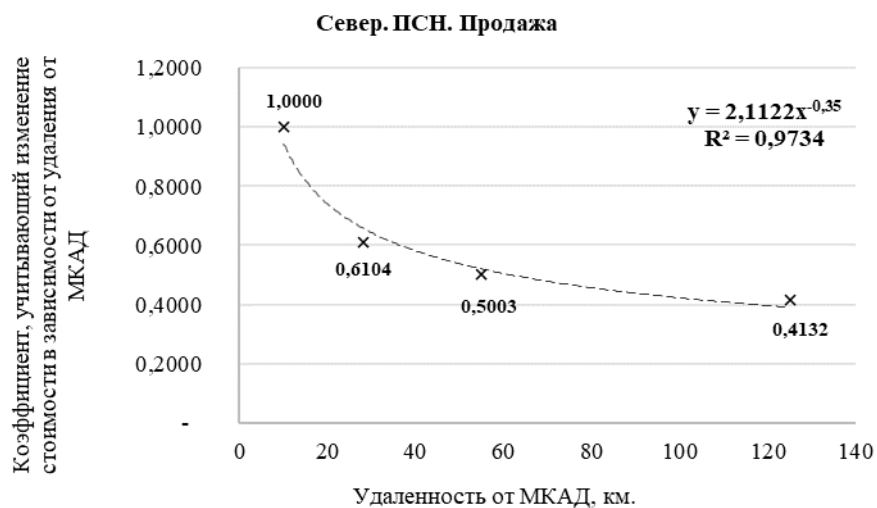
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.3 СЕВЕР. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	148 100	1,0000
28	90 400	0,6104
55	74 100	0,5003
125	61 200	0,4132

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 500	1,0000
28	12 600	0,6462
55	11 400	0,5846
125	9 000	0,4615

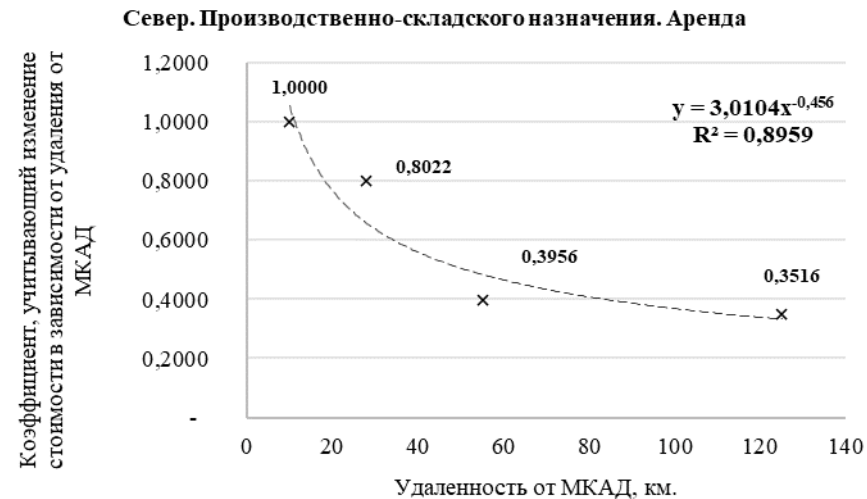
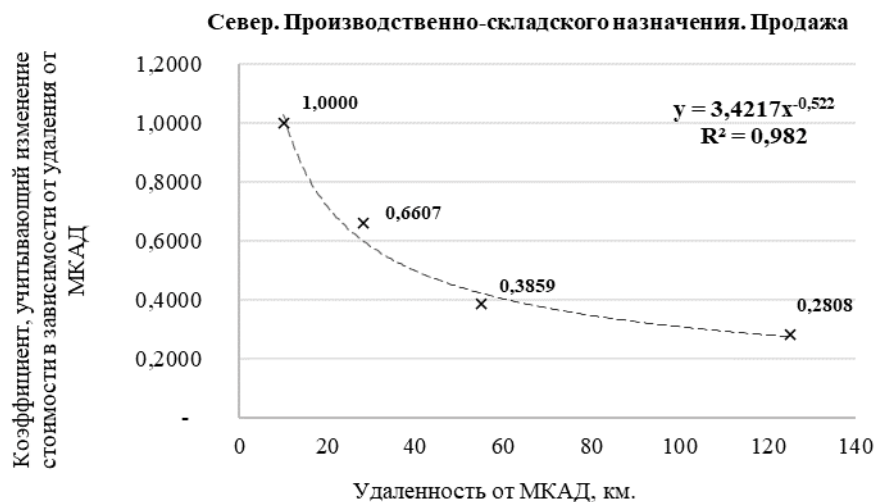


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	66 600	1,0000
28	44 000	0,6607
55	25 700	0,3859
125	18 700	0,2808

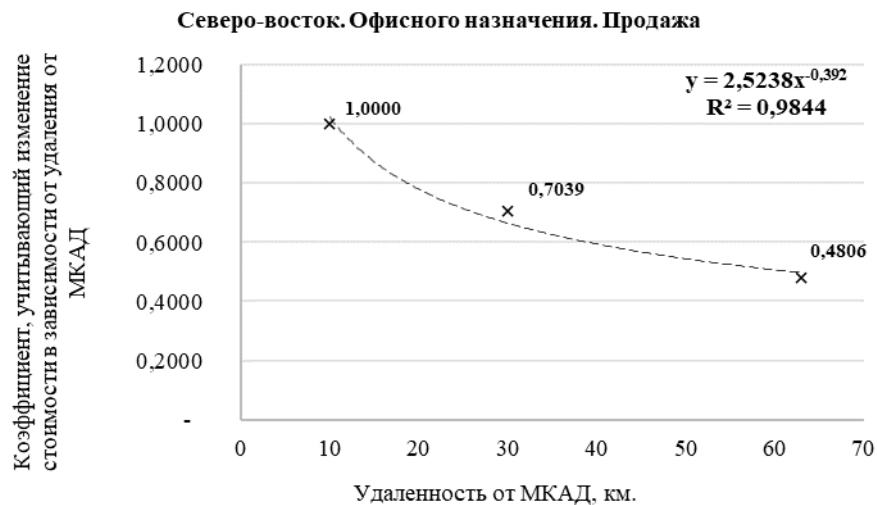
Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	9 100	1,0000
28	7 300	0,8022
55	3 600	0,3956
125	3 200	0,3516



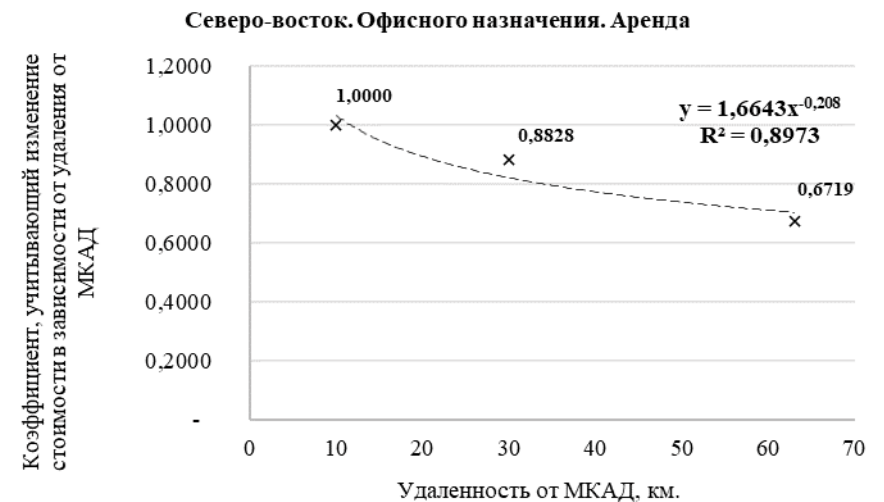
**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	100 300	1,0000
30	70 600	0,7039
63	48 200	0,4806
x	x	x



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	12 800	1,0000
30	11 300	0,8828
63	8 600	0,6719
x	x	x





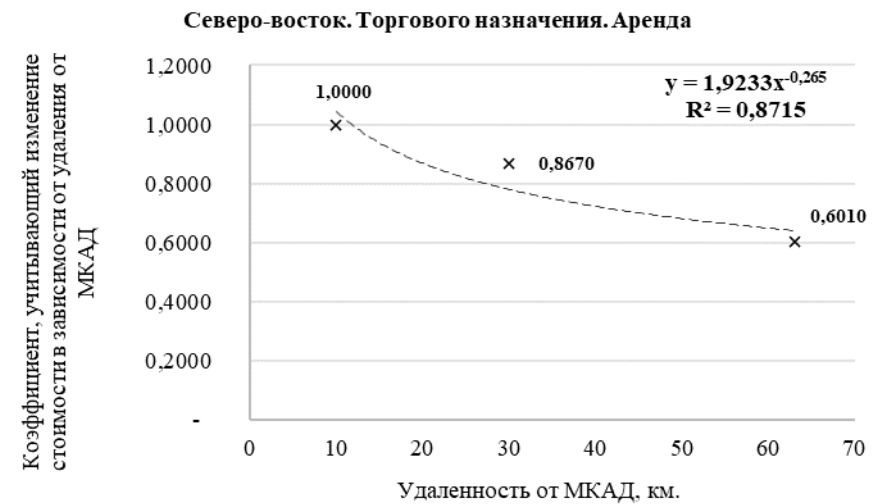
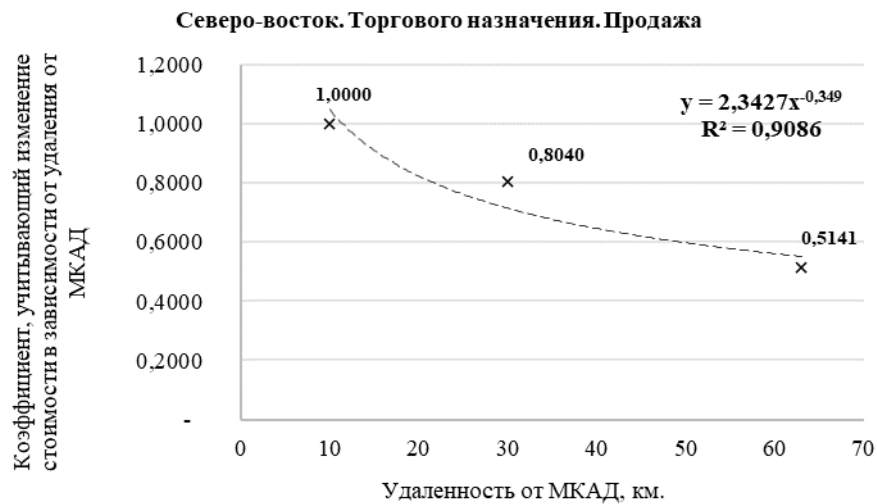
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	135 200	1,0000
30	108 700	0,8040
63	69 500	0,5141
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 300	1,0000
30	17 600	0,8670
63	12 200	0,6010
x	x	x



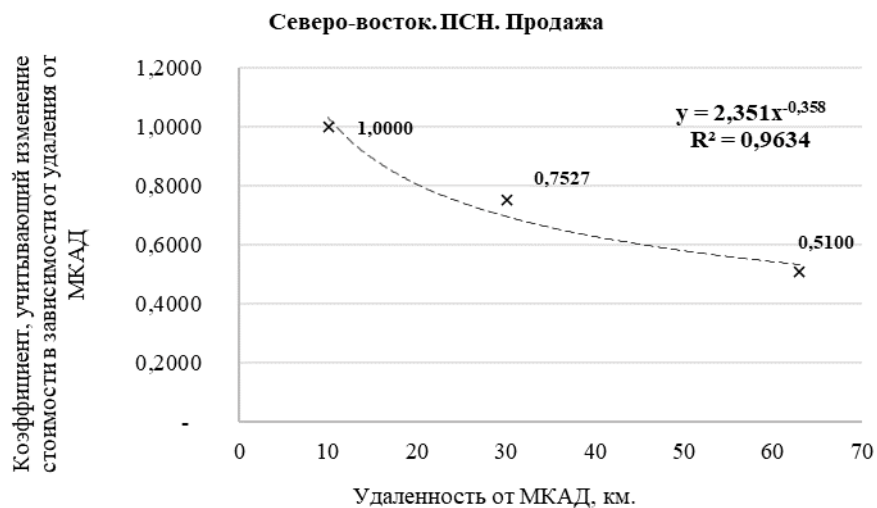


ПФК

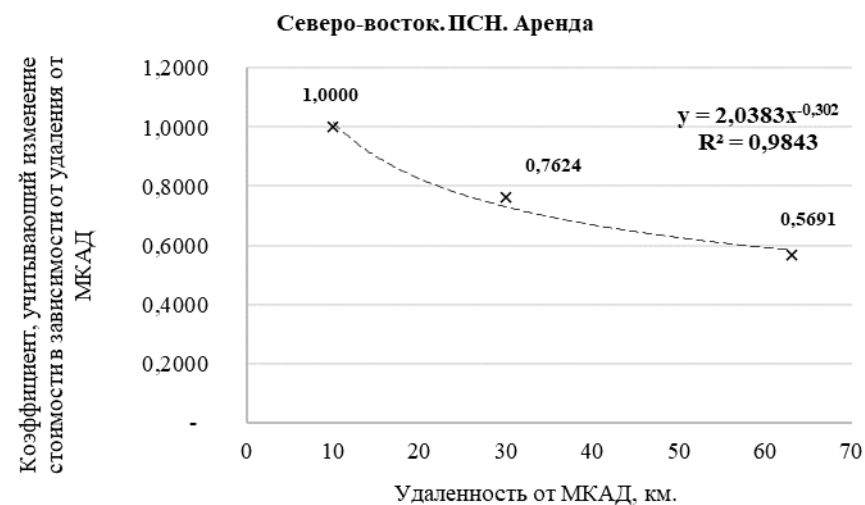
Профессиональное финансовое
консультирование

2.7 СЕВЕРО-ВОСТОК. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	129 400	1,0000
30	97 400	0,7527
63	66 000	0,5100
x	x	x



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	18 100	1,0000
30	13 800	0,7624
63	10 300	0,5691
x	x	x



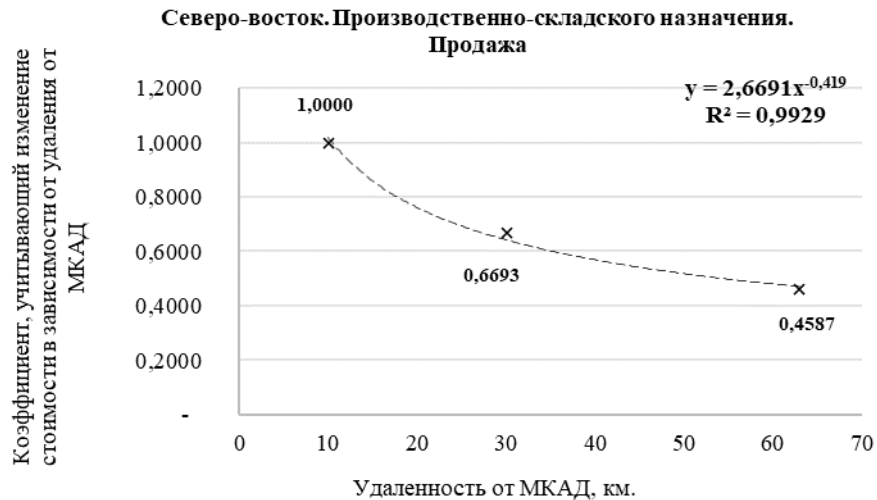


ПФК

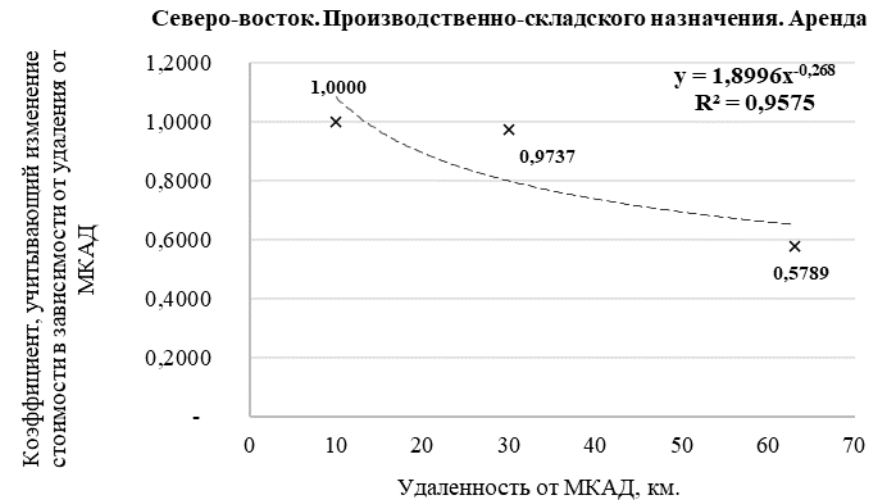
Профессиональное финансовое
консультирование

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	64 100	1,0000
30	42 900	0,6693
63	29 400	0,4587
x	x	x



Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	7 600	1,0000
30	7 400	0,9737
63	4 400	0,5789
x	x	x





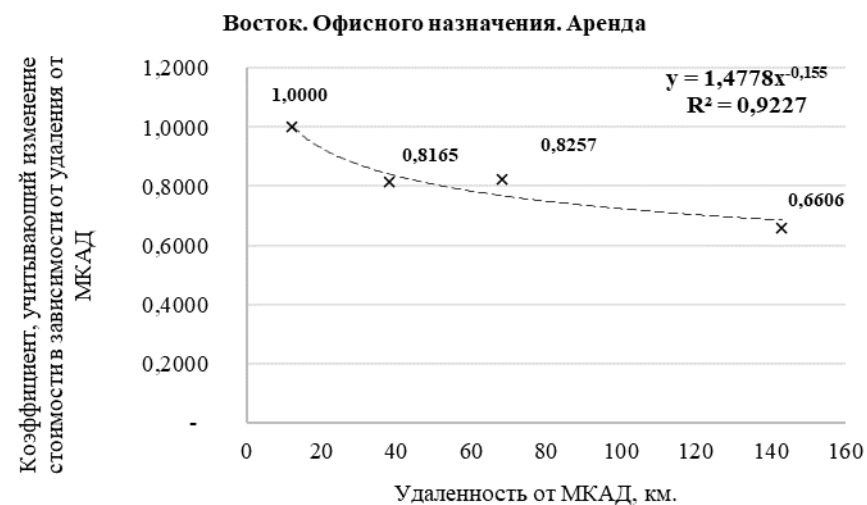
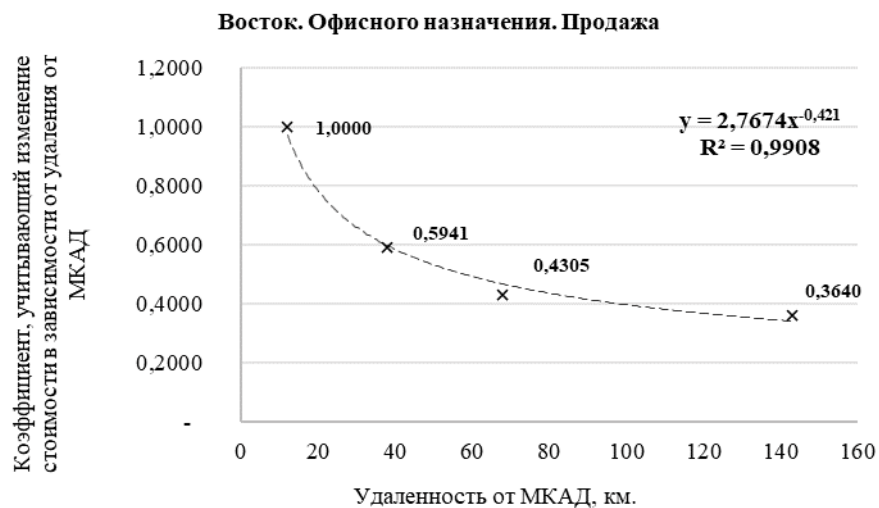
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.9 Восток. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	97 800	1,0000
38	58 100	0,5941
68	42 100	0,4305
143	35 600	0,3640

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	10 900	1,0000
38	8 900	0,8165
68	9 000	0,8257
143	7 200	0,6606





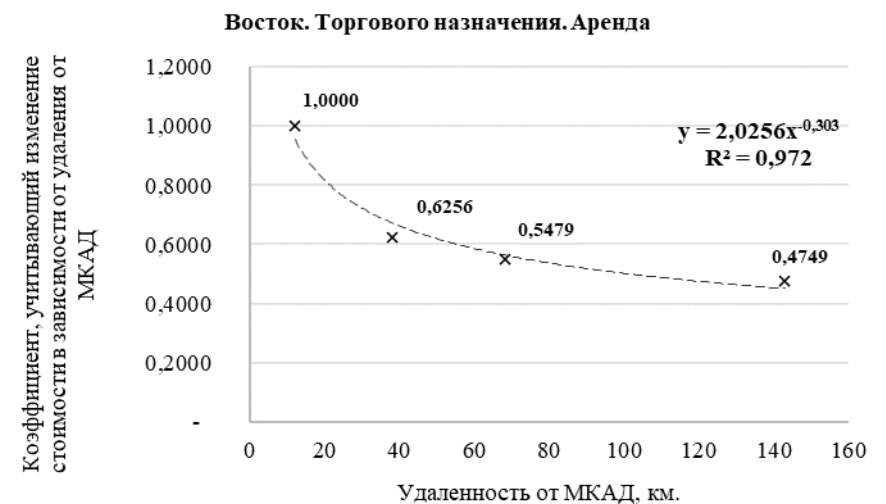
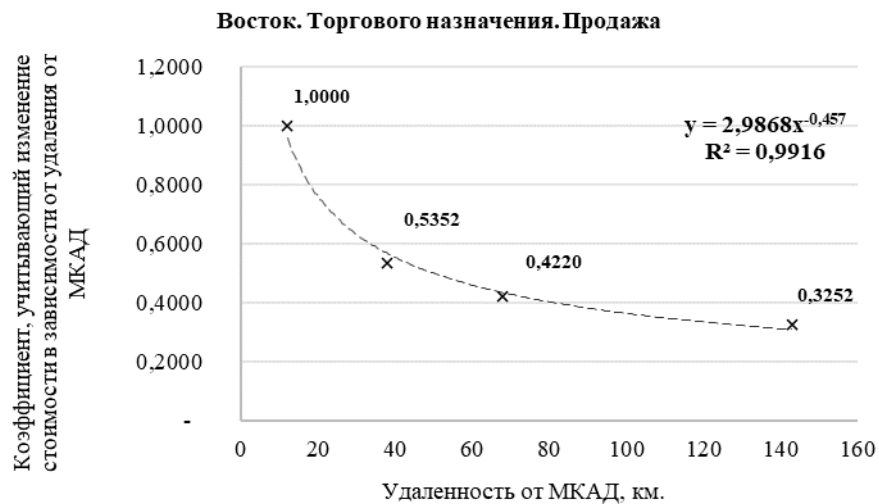
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.10 Восток. Торгового назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	151 900	1,0000
38	81 300	0,5352
68	64 100	0,4220
143	49 400	0,3252

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	21 900	1,0000
38	13 700	0,6256
68	12 000	0,5479
143	10 400	0,4749





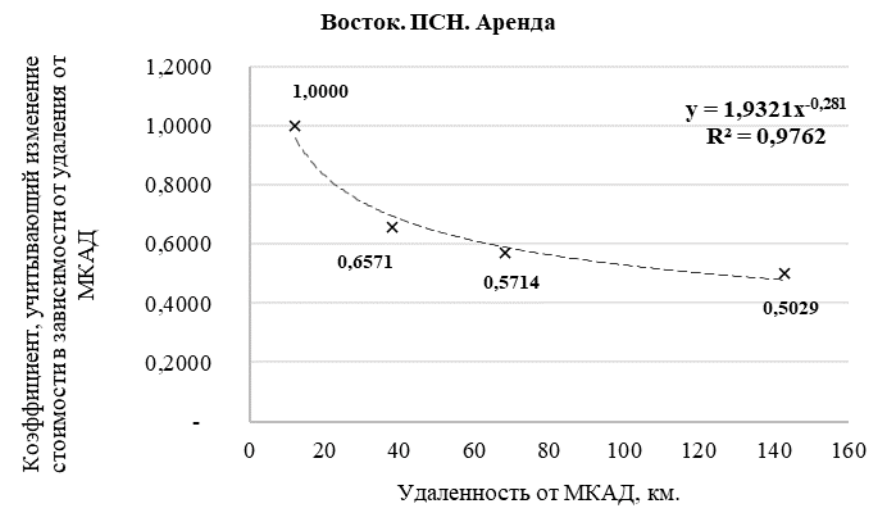
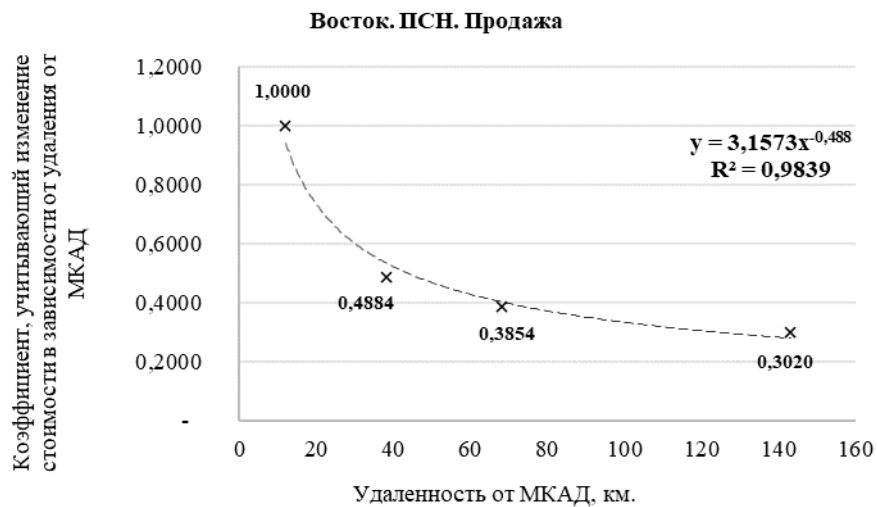
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.11 Восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	142 700	1,0000
38	69 700	0,4884
68	55 000	0,3854
143	43 100	0,3020

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	17 500	1,0000
38	11 500	0,6571
68	10 000	0,5714
143	8 800	0,5029





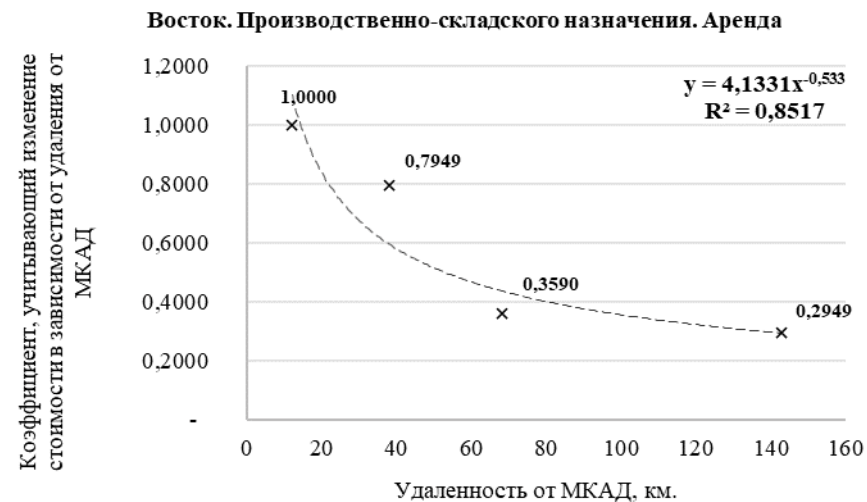
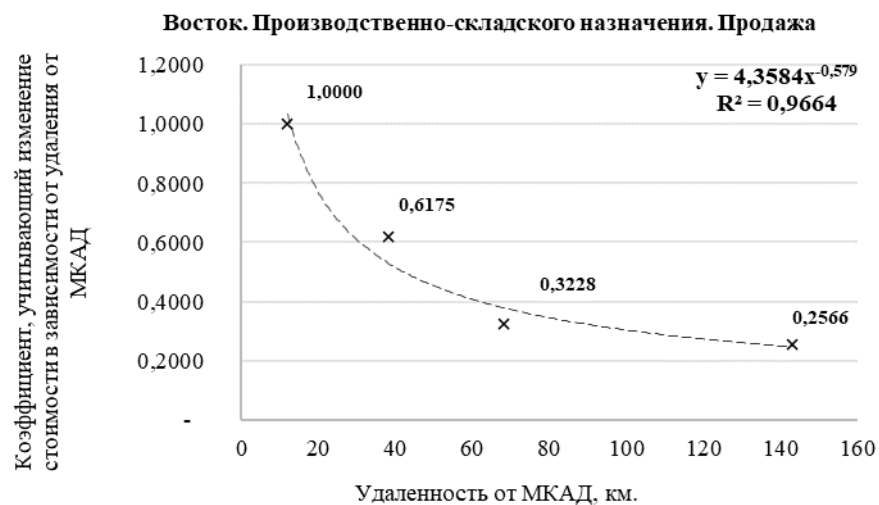
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.12 Восток. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	60 400	1,0000
38	37 300	0,6175
68	19 500	0,3228
143	15 500	0,2566

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
12	7 800	1,0000
38	6 200	0,7949
68	2 800	0,3590
143	2 300	0,2949





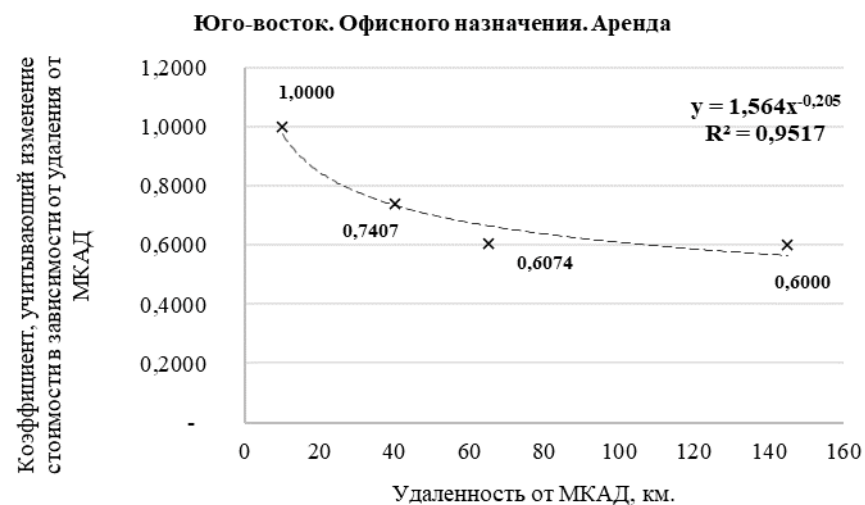
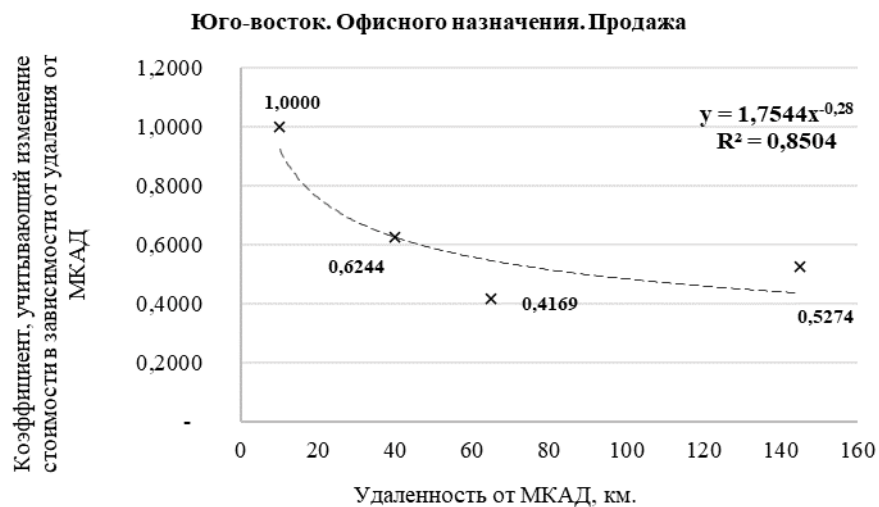
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	104 100	1,0000
40	65 000	0,6244
65	43 400	0,4169
145	54 900	0,5274

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 500	1,0000
40	10 000	0,7407
65	8 200	0,6074
145	8 100	0,6000





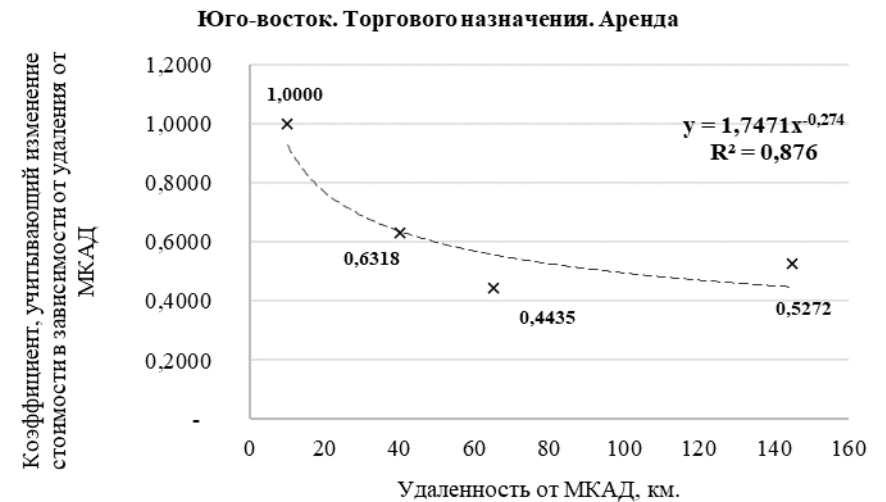
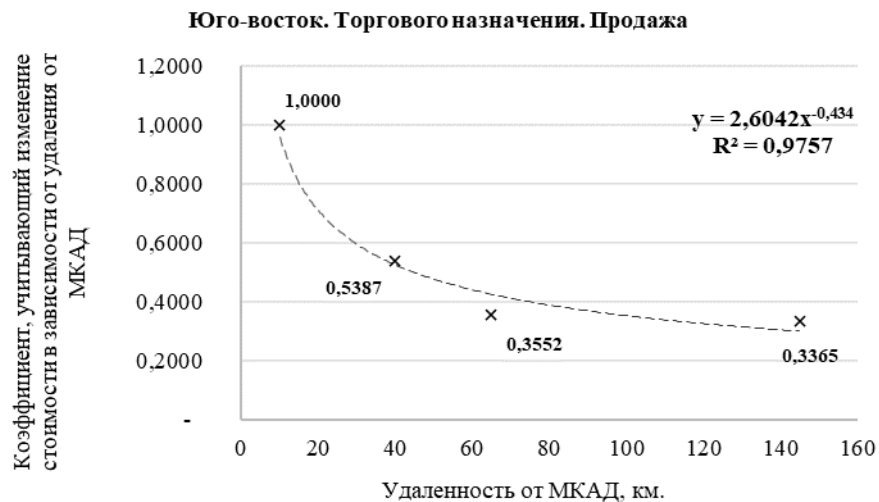
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	202 700	1,0000
40	109 200	0,5387
65	72 000	0,3552
145	68 200	0,3365

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	23 900	1,0000
40	15 100	0,6318
65	10 600	0,4435
145	12 600	0,5272

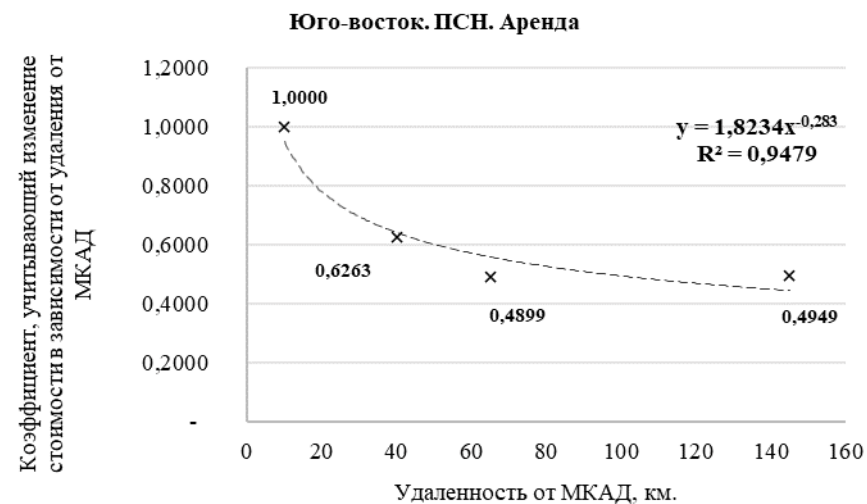
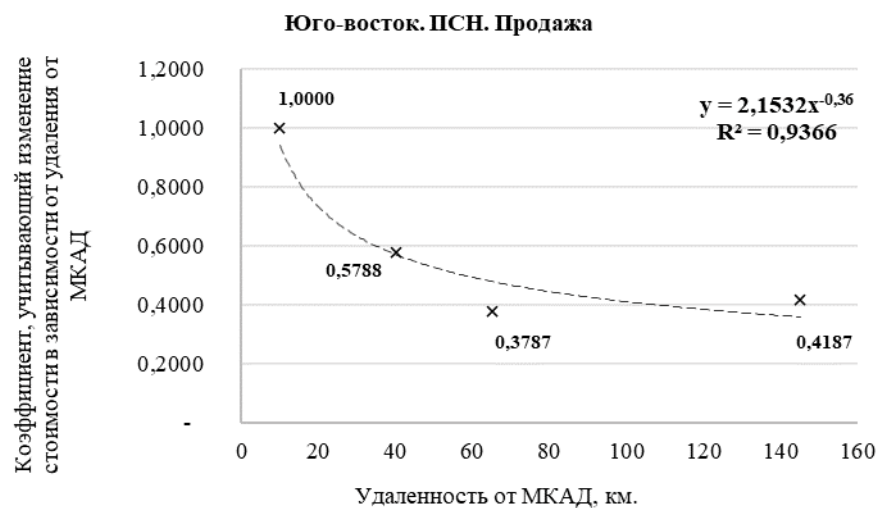


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

2.15 Юго-восток. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	157 400	1,0000
40	91 100	0,5788
65	59 600	0,3787
145	65 900	0,4187

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	19 800	1,0000
40	12 400	0,6263
65	9 700	0,4899
145	9 800	0,4949





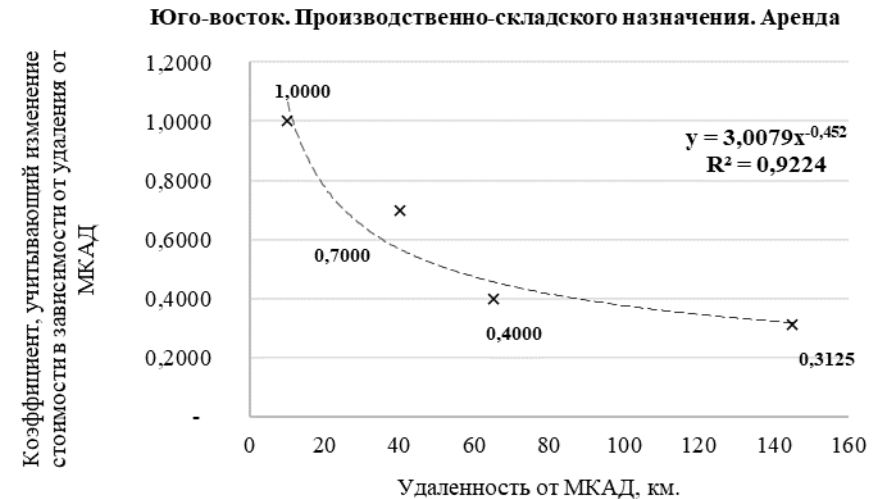
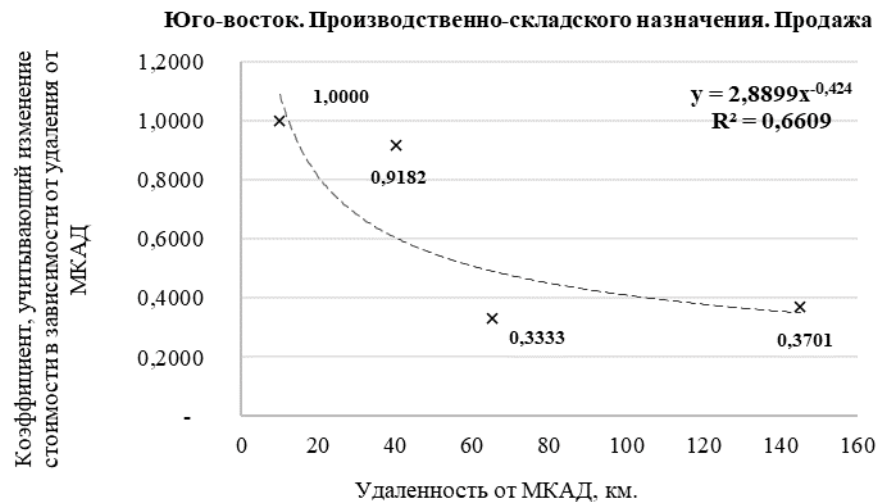
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.16 Юго-восток. Производственно-складского назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	48 900	1,0000
40	44 900	0,9182
65	16 300	0,3333
145	18 100	0,3701

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	8 000	1,0000
40	5 600	0,7000
65	3 200	0,4000
145	2 500	0,3125





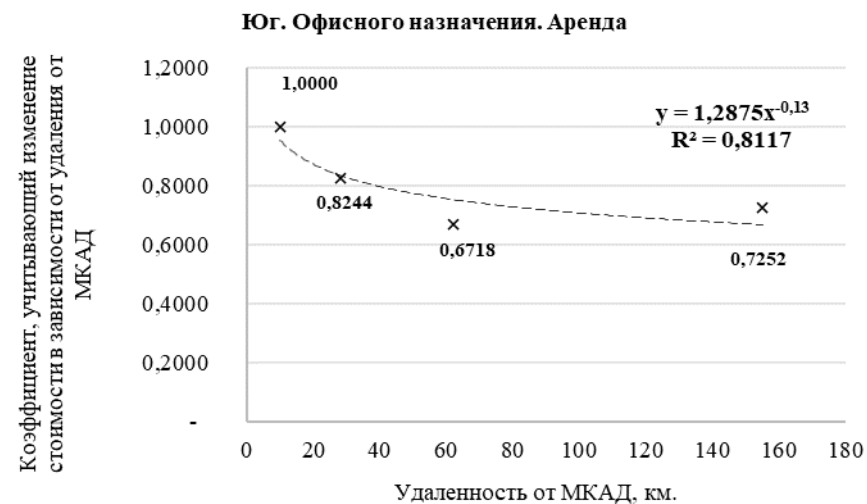
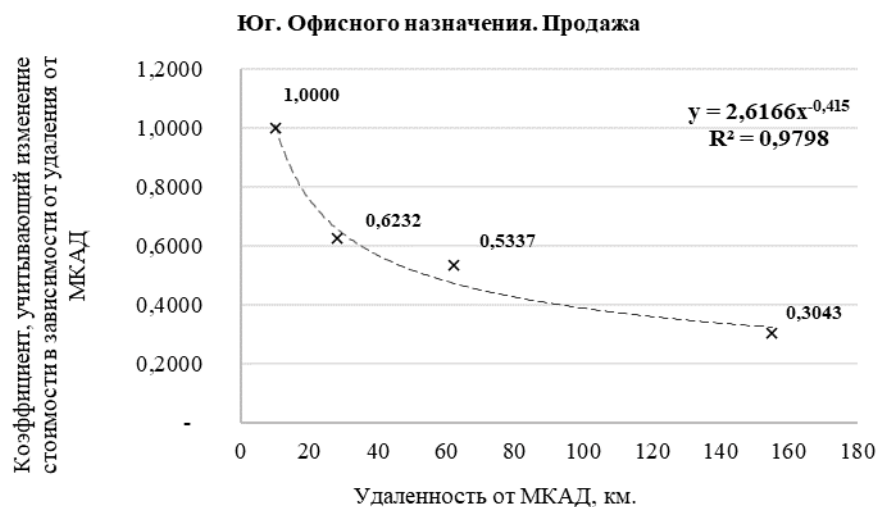
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.17 Юг. Офисного назначения

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	117 300	1,0000
28	73 100	0,6232
62	62 600	0,5337
155	35 700	0,3043

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	13 100	1,0000
28	10 800	0,8244
62	8 800	0,6718
155	9 500	0,7252





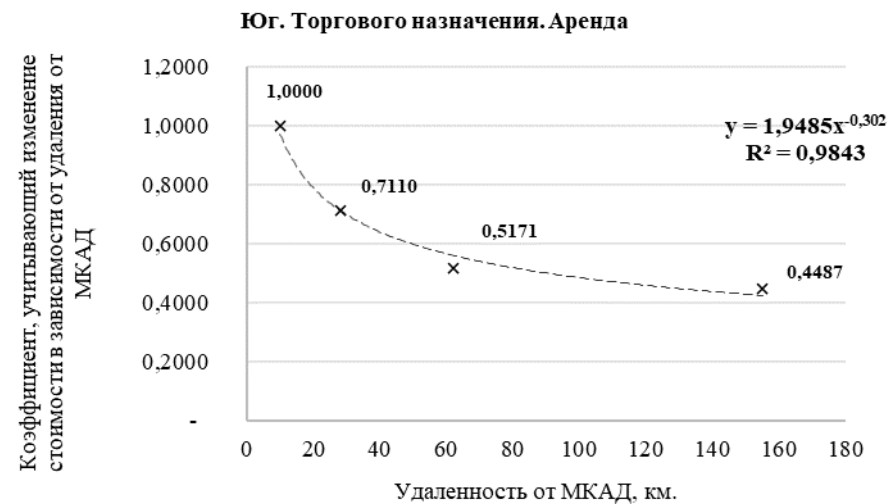
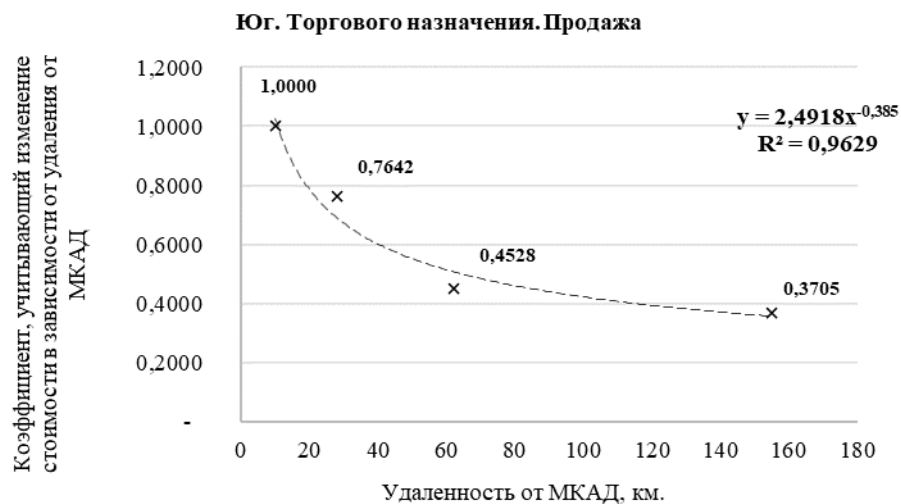
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.18 Юг. 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
28	134 500	0,7642
62	79 700	0,4528
155	65 200	0,3705

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	26 300	1,0000
28	18 700	0,7110
62	13 600	0,5171
155	11 800	0,4487





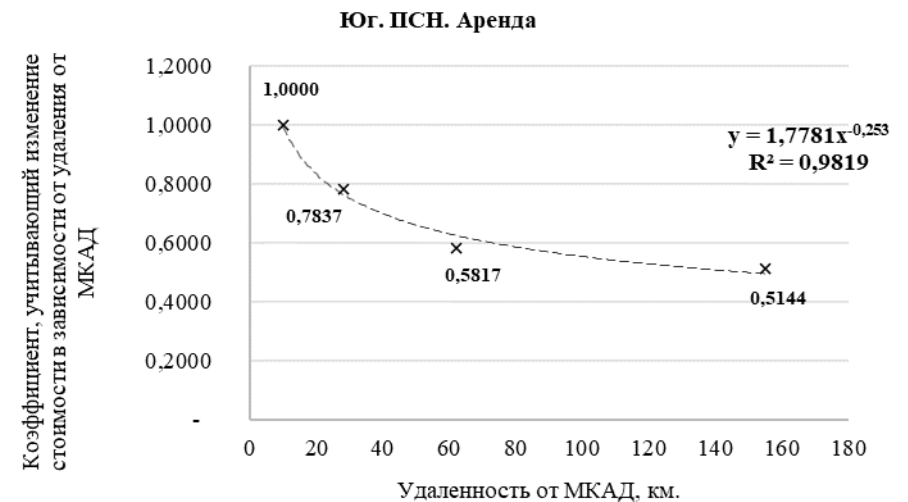
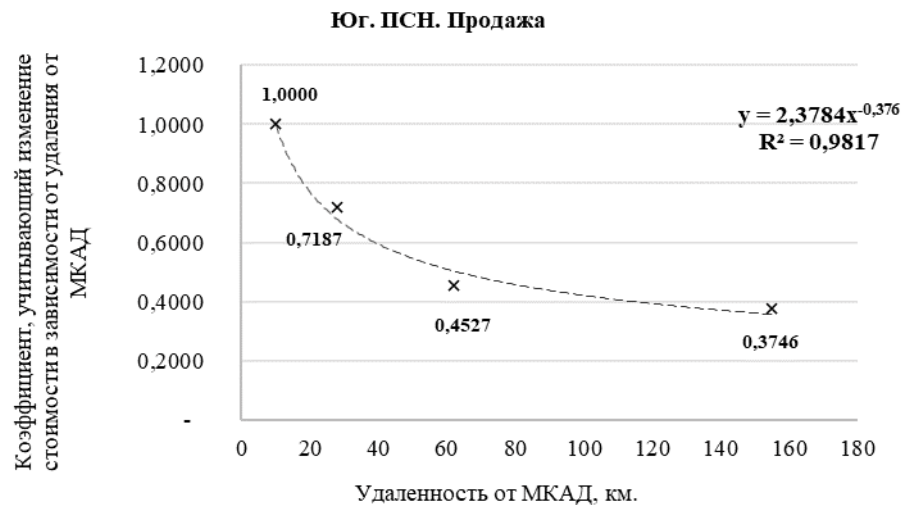
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.19 Юг. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	163 900	1,0000
28	117 800	0,7187
62	74 200	0,4527
155	61 400	0,3746

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 800	1,0000
28	16 300	0,7837
62	12 100	0,5817
155	10 700	0,5144





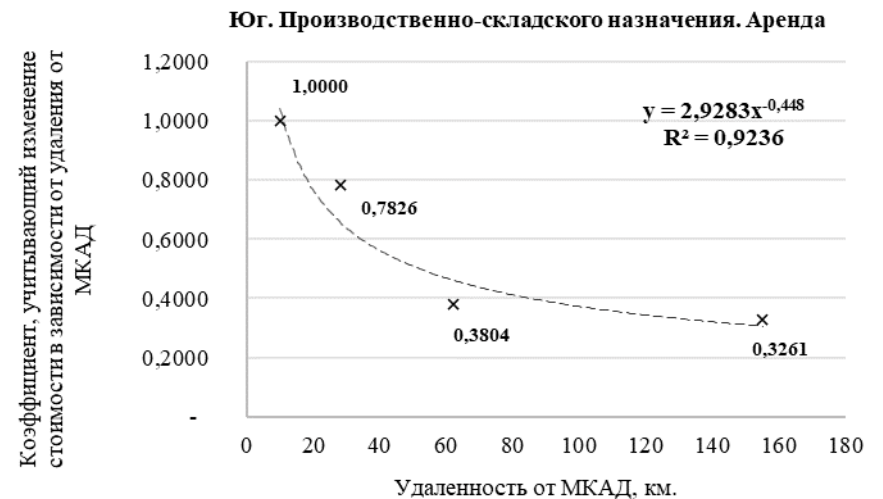
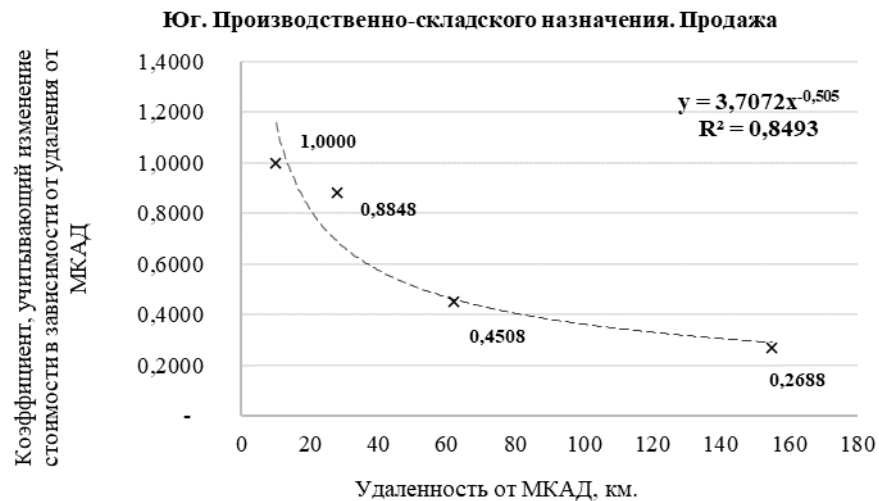
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	59 900	1,0000
28	53 000	0,8848
62	27 000	0,4508
155	16 100	0,2688

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	9 200	1,0000
28	7 200	0,7826
62	3 500	0,3804
155	3 000	0,3261





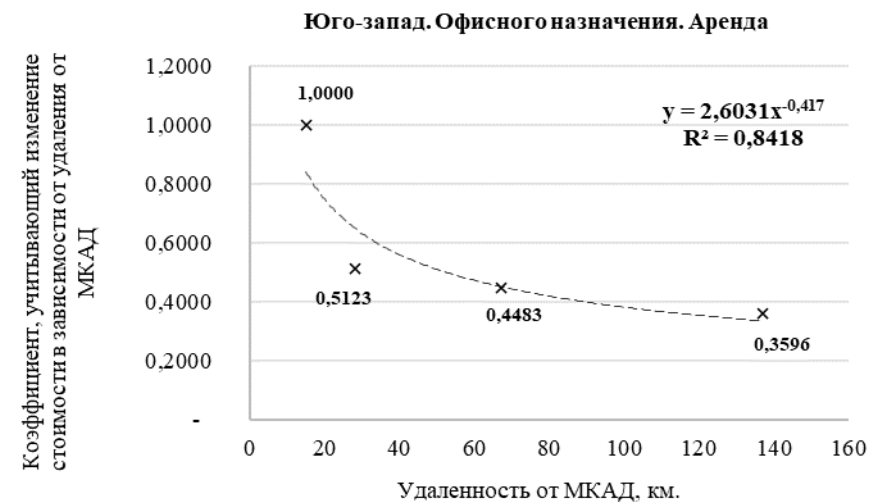
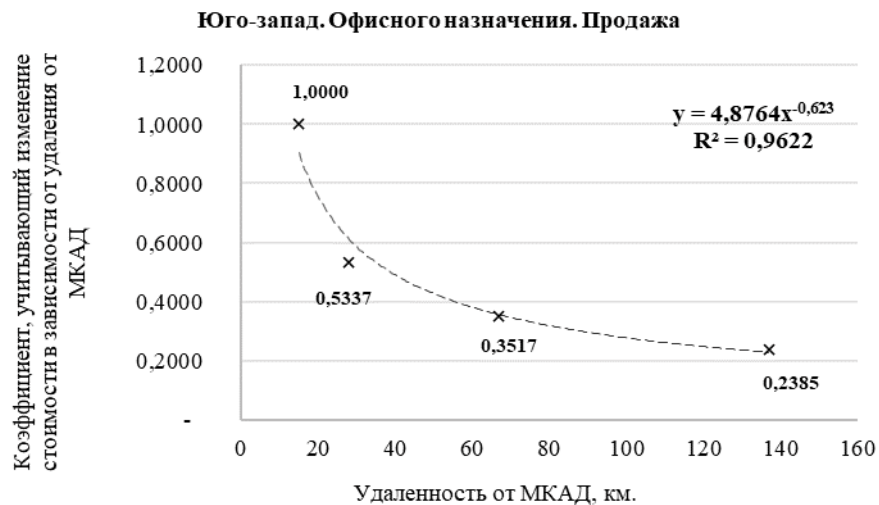
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	139 600	1,0000
28	74 500	0,5337
67	49 100	0,3517
137	33 300	0,2385

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	20 300	1,0000
28	10 400	0,5123
67	9 100	0,4483
137	7 300	0,3596





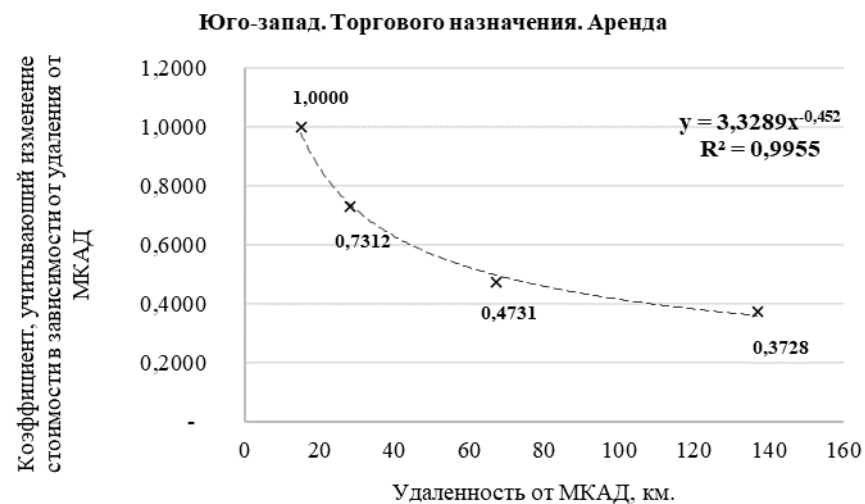
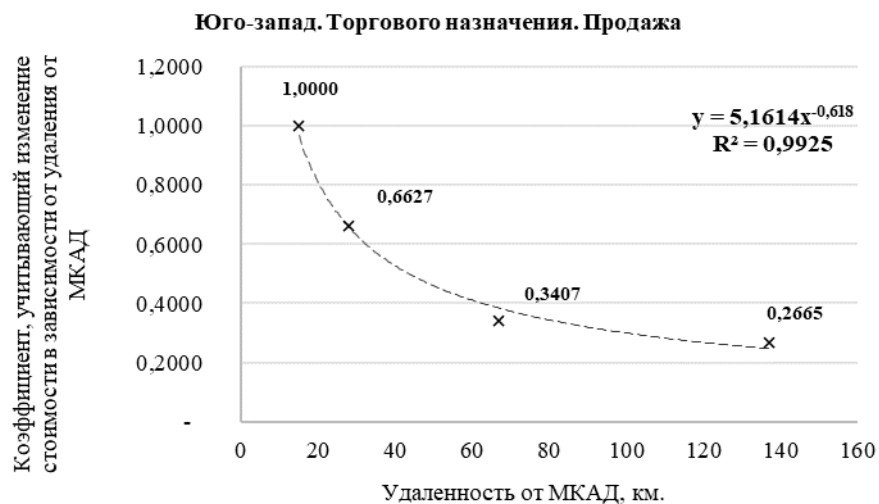
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	234 500	1,0000
28	155 400	0,6627
67	79 900	0,3407
137	62 500	0,2665

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	27 900	1,0000
28	20 400	0,7312
67	13 200	0,4731
137	10 400	0,3728





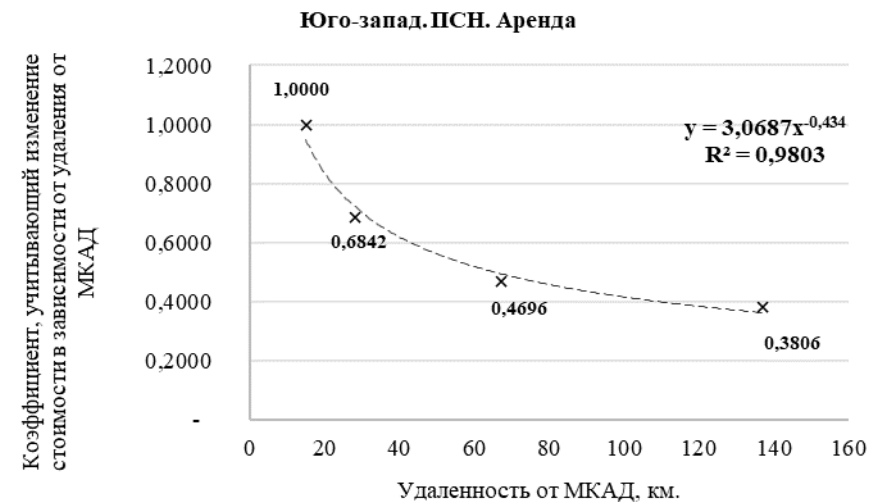
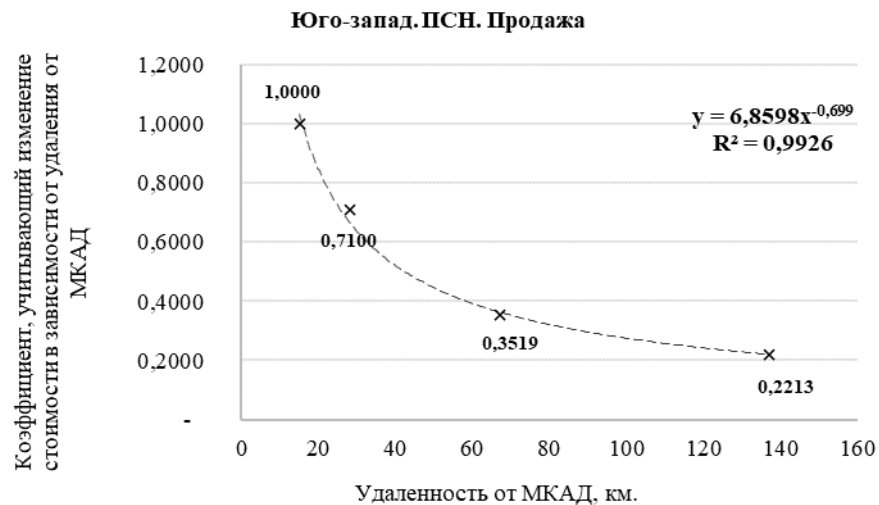
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.23 ЮГО-ЗАПАД. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	195 200	1,0000
28	138 600	0,7100
67	68 700	0,3519
137	43 200	0,2213

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	24 700	1,0000
28	16 900	0,6842
67	11 600	0,4696
137	9 400	0,3806

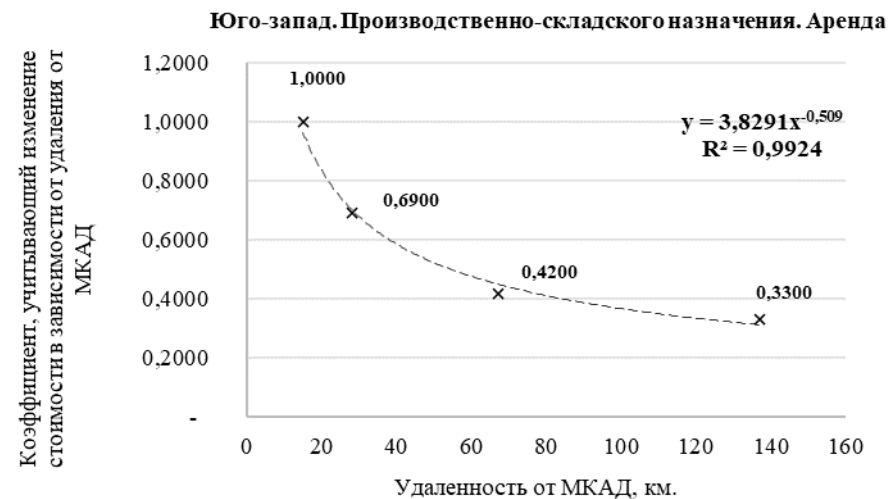
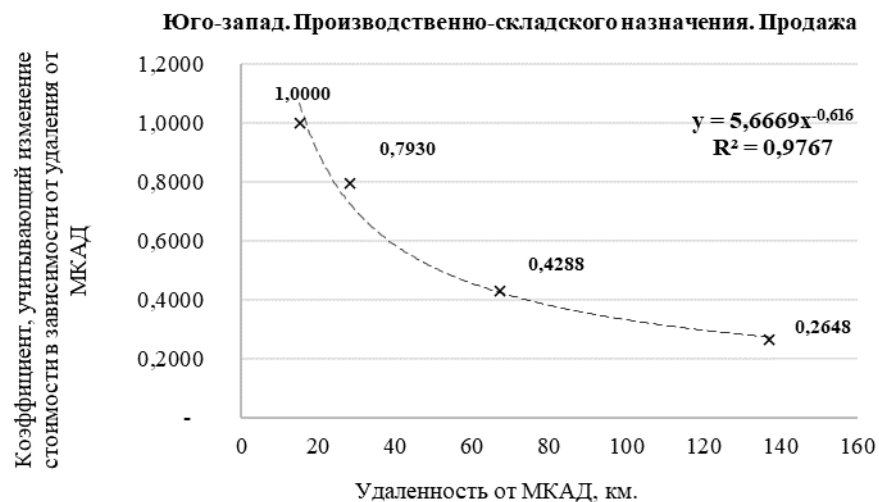


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	74 400	1,0000
28	59 000	0,7930
67	31 900	0,4288
137	19 700	0,2648

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	10 000	1,0000
28	6 900	0,6900
67	4 200	0,4200
137	3 300	0,3300





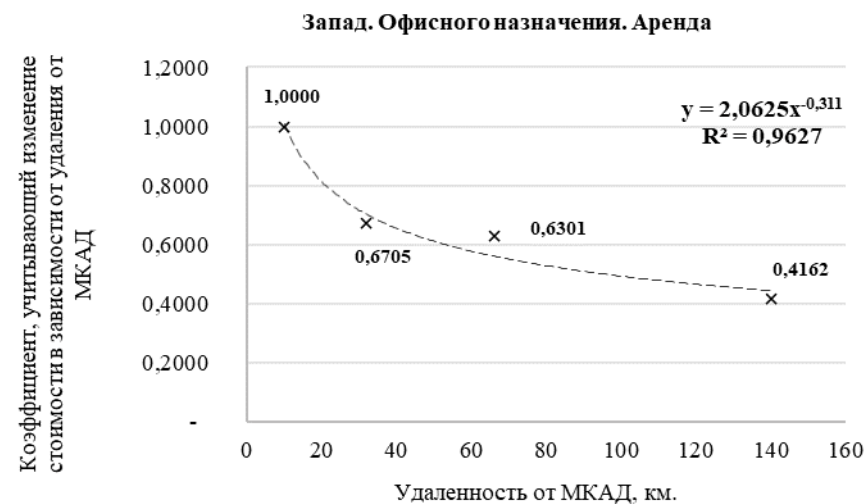
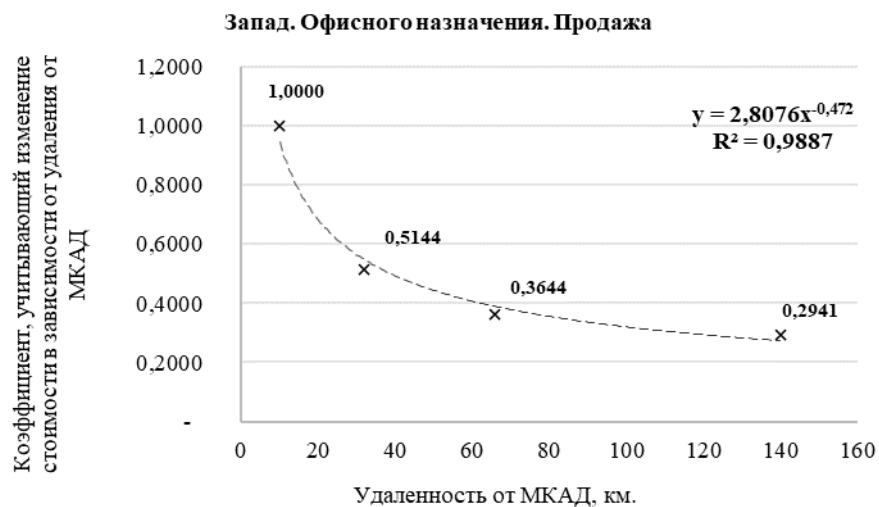
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.25 ЗАПАД. ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	118 000	1,0000
32	60 700	0,5144
66	43 000	0,3644
140	34 700	0,2941

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	17 300	1,0000
32	11 600	0,6705
66	10 900	0,6301
140	7 200	0,4162





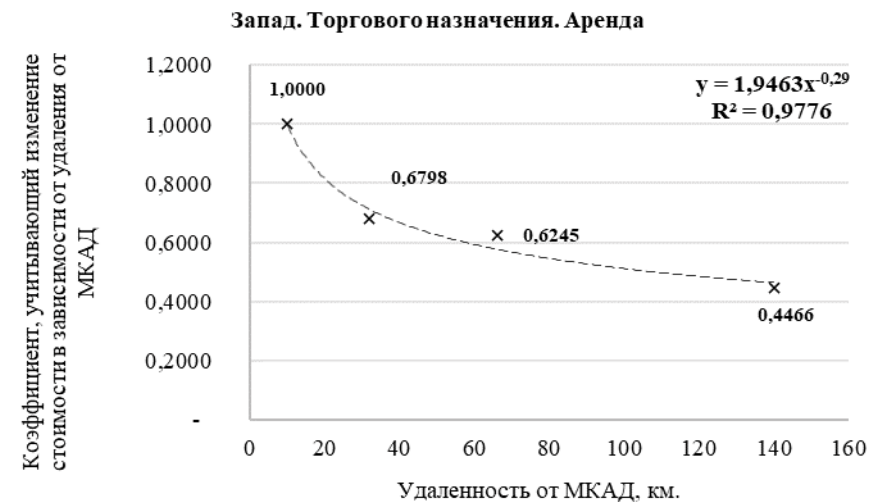
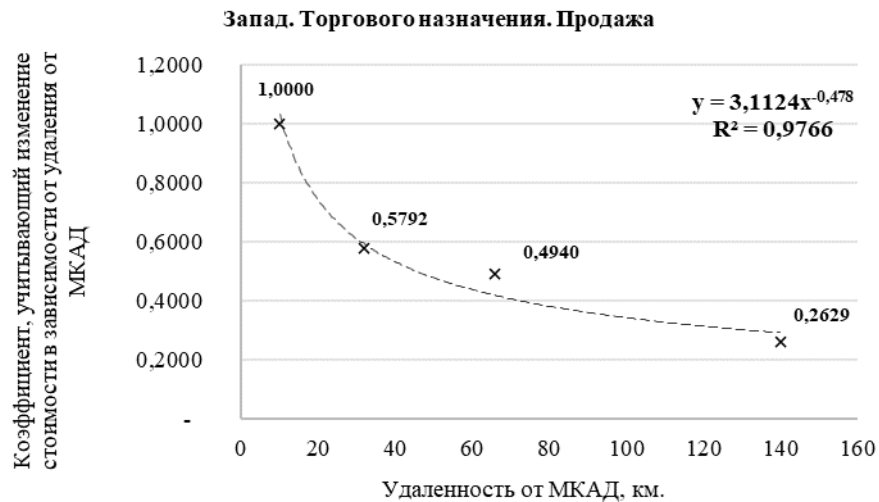
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.26 ЗАПАД. ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	192 500	1,0000
32	111 500	0,5792
66	95 100	0,4940
140	50 600	0,2629

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	25 300	1,0000
32	17 200	0,6798
66	15 800	0,6245
140	11 300	0,4466





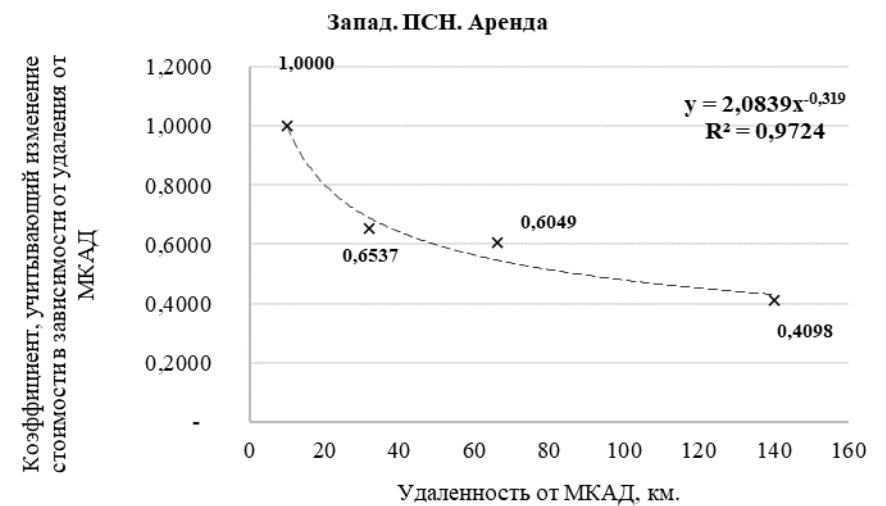
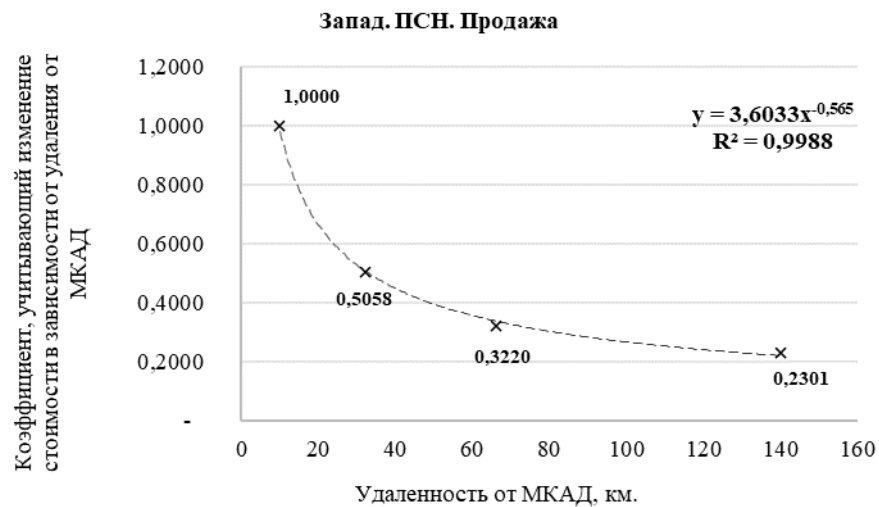
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

2.27 Запад. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	179 500	1,0000
32	90 800	0,5058
66	57 800	0,3220
140	41 300	0,2301

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	20 500	1,0000
32	13 400	0,6537
66	12 400	0,6049
140	8 400	0,4098





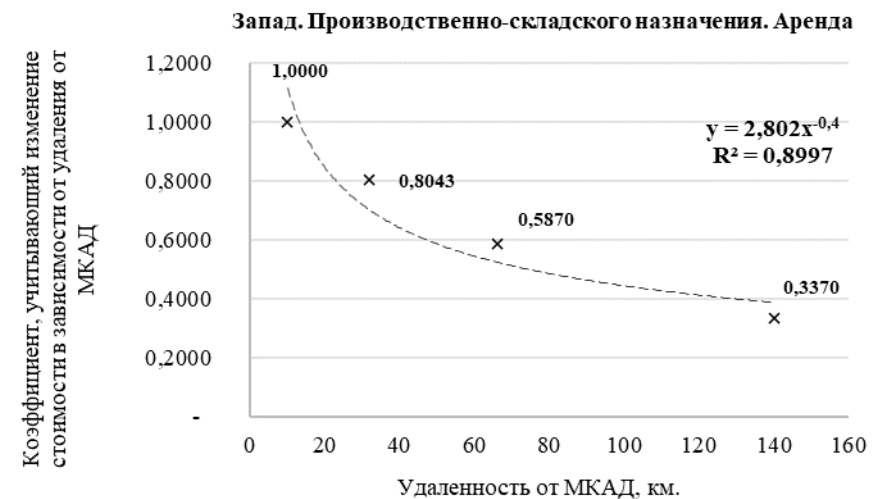
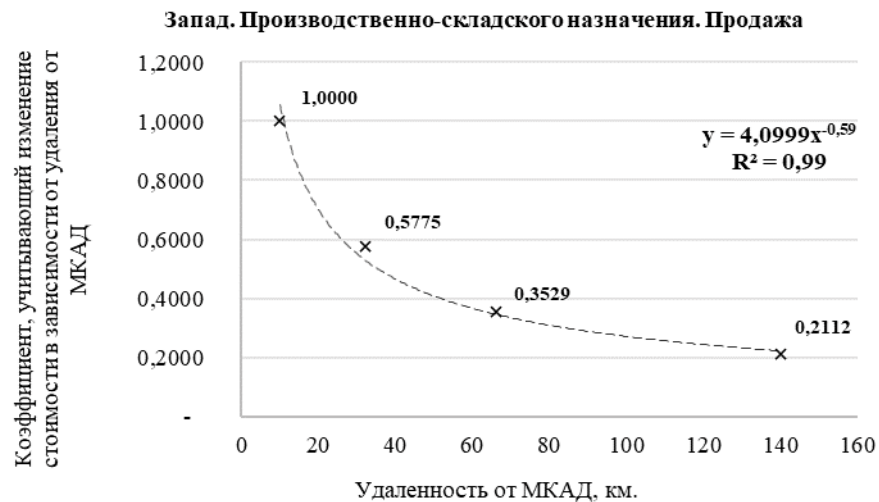
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	74 800	1,0000
32	43 200	0,5775
66	26 400	0,3529
140	15 800	0,2112

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
10	9 200	1,0000
32	7 400	0,8043
66	5 400	0,5870
140	3 100	0,3370





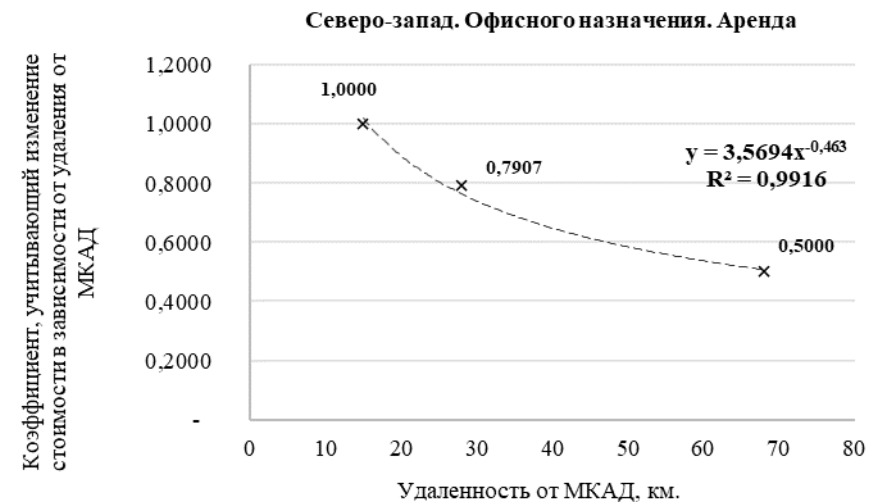
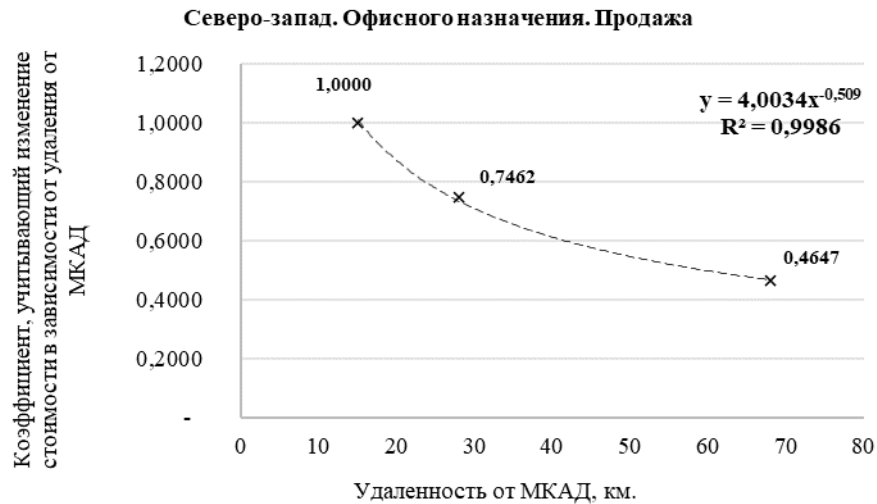
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	130 400	1,0000
28	97 300	0,7462
68	60 600	0,4647
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	17 200	1,0000
28	13 600	0,7907
68	8 600	0,5000
x	x	x

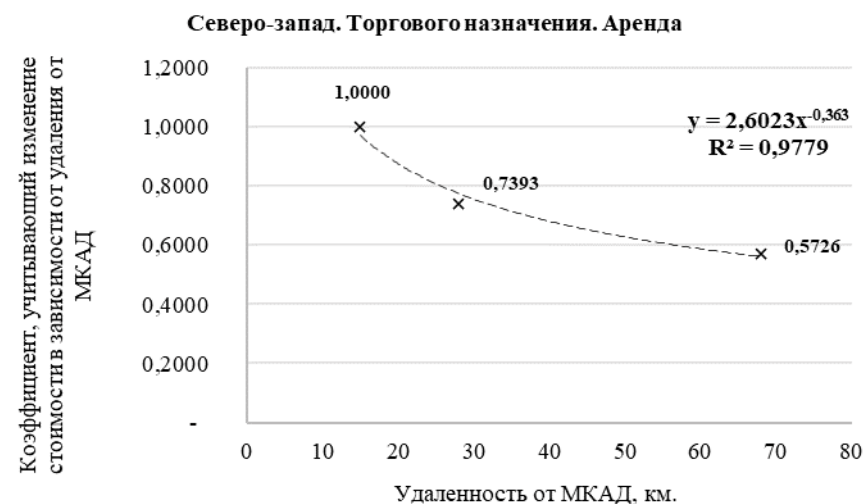
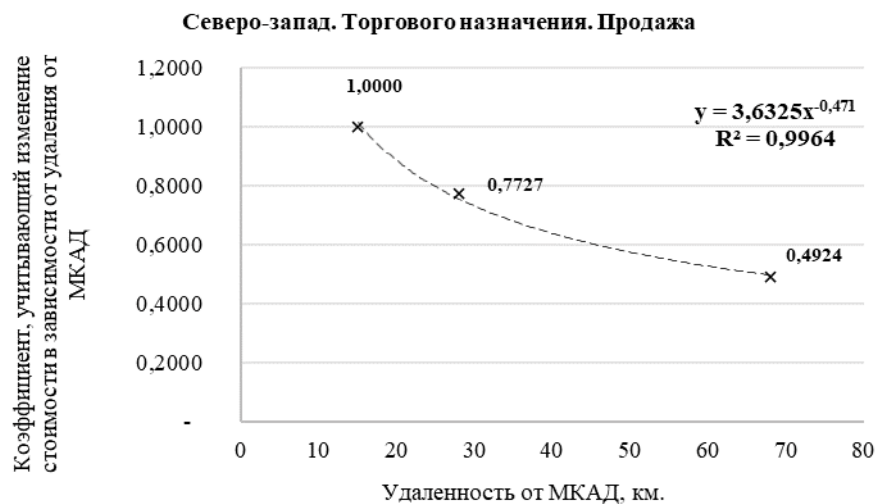


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

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	172 000	1,0000
28	132 900	0,7727
68	84 700	0,4924
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	23 400	1,0000
28	17 300	0,7393
68	13 400	0,5726
x	x	x

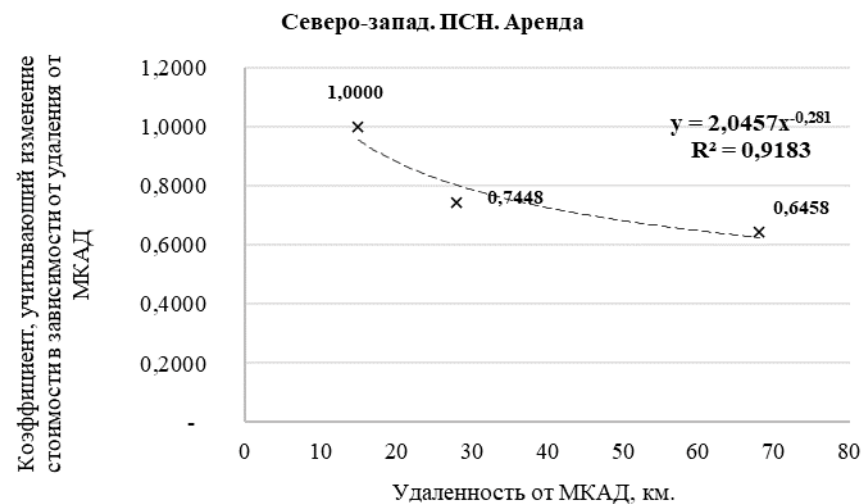
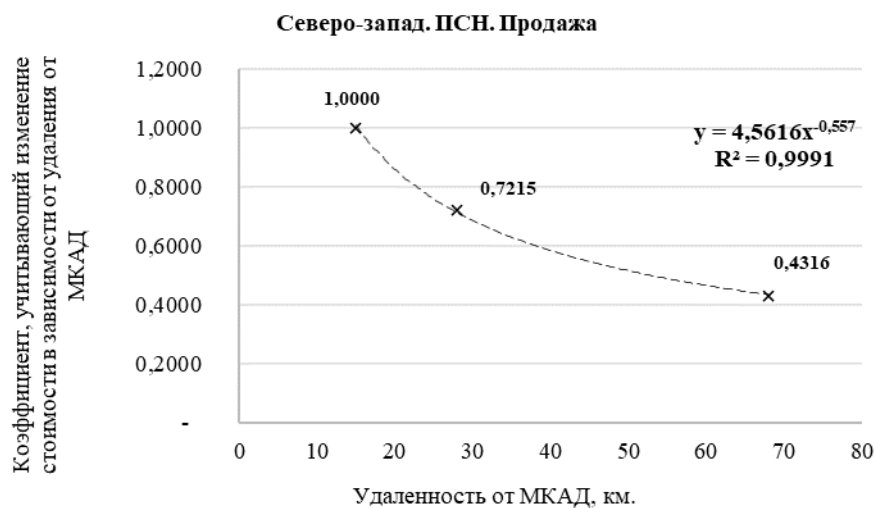


**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

2.31 СЕВЕРО-ЗАПАД. ПСН

Удаленность от МКАД, км.	Продажа, руб./кв.м.	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	166 600	1,0000
28	120 200	0,7215
68	71 900	0,4316
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	19 200	1,0000
28	14 300	0,7448
68	12 400	0,6458
x	x	x





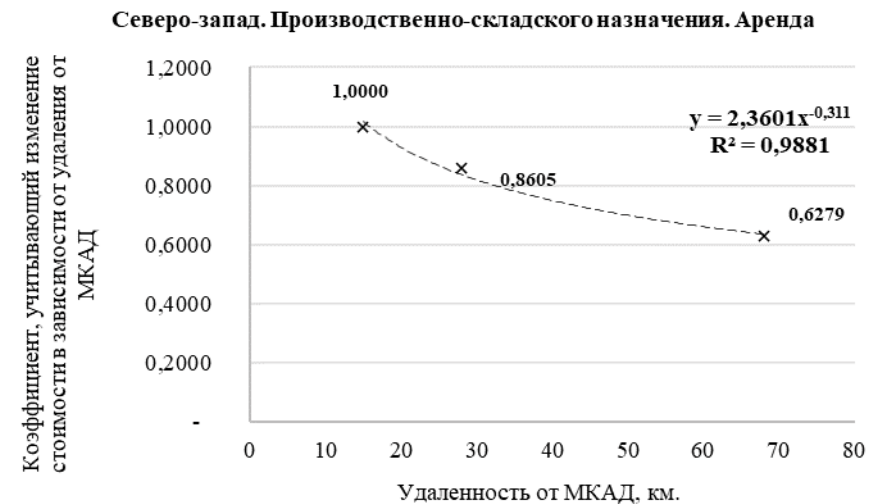
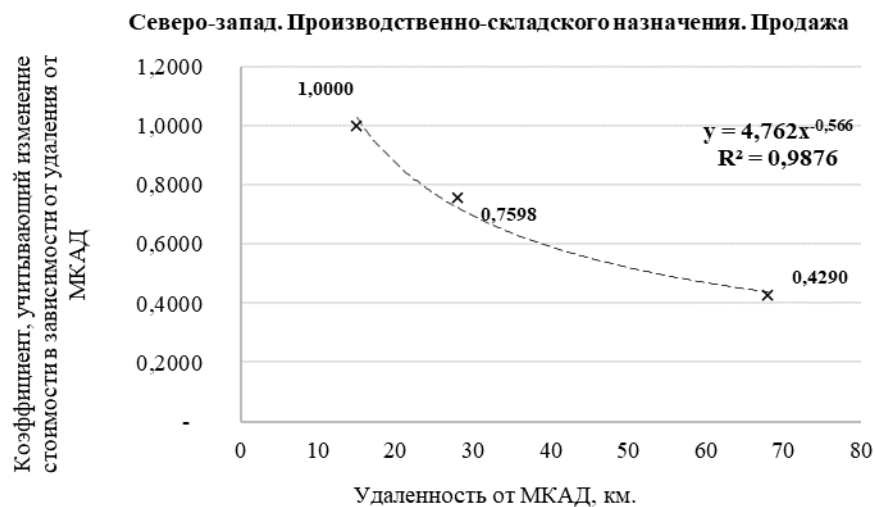
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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	66 200	1,0000
28	50 300	0,7598
68	28 400	0,4290
x	x	x

Удаленность от МКАД, км.	Аренда, руб./кв./год	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости в зависимости от удаления от МКАД
15	8 600	1,0000
28	7 400	0,8605
68	5 400	0,6279
x	x	x





ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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>