



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2023 года

Период анализа:	01.01.2023-30.06.2023 гг.
Дата публикации:	15.07.2023 г.
Руководитель проекта:	Божко А.В.
E-mail для комментариев:	analyse@pfagroup.ru

Москва 2023



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!

Настоящий обзор необходимо использовать исключительно ДЛЯ АНАЛИТИЧЕСКИХ ЦЕЛЕЙ, для анализа общей ситуации сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, для определения различных зависимостей, закономерностей и расчетных поправок.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ на основании приведенных диапазонов стоимостей делать выводы о возможной величине рыночной стоимости КОНКРЕТНОГО объекта недвижимости.

Нужно учитывать тот факт, что для составления настоящего обзора были использованы ПРЕДЛОЖЕНИЯ по продаже/аренде. Таким образом, при определенных условиях, когда оценивается КОНКРЕТНЫЙ объект недвижимости, итоговая рыночная стоимость может не попасть в выделенные диапазоны стоимости после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (к примеру, как минимум на величину торга).



ОГЛАВЛЕНИЕ

1	КОНЦЕПЦИЯ АНАЛИЗА	4
2	РЕЗЮМЕ ОБЗОРА.....	11
3	РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ	14
3.1	Сводные данные рынка купли-продажи	14
3.2	Недвижимость офисного назначения.....	16
3.3	Недвижимость торгового назначения.....	21
3.4	Помещения свободного назначения.....	26
3.5	Недвижимость производственно-складского назначения	31
3.6	Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи	36
4	РЫНОК АРЕНДЫ	46
4.1	Сводные данные рынка аренды	46
4.2	Недвижимость офисного назначения.....	48
4.3	Недвижимость торгового назначения.....	53
4.4	Помещения свободного назначения.....	58
4.5	Недвижимость производственно-складского назначения	63
4.6	Динамика изменения цены предложения на рынке аренды.....	68
5	ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР.....	78
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	91

1 КОНЦЕПЦИЯ АНАЛИЗА

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.

Рисунок 1

Часть карты московского региона



Источник информации: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.

- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 1

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 2

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. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	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. Озерцкое; 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
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	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. Веря	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

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.



ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости¹.

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

Формула 1

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

где: $ВРМ_i$ - валовый рентный мультипликатор i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне;

$СП_i^j$ - удельный показатель стоимости предложения по продаже i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне, руб./кв.м.;

$СА_i^j$ - удельный показатель стоимости предложения по аренде i -го сегмента объекта недвижимости в j -той экономической зоне, руб./кв.м./год;

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

¹ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=421>

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3

Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	290	771	642	251	1 954	940	1011	921	566	3 438
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	377	700	411	276	1 764	654	799	496	507	2 456
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	136	263	113	214	726	304	415	163	277	1 159
за пределами БМК (А-108)	80	150	50	91	371	145	261	75	111	592
Итого:	883	1 884	1 216	832	4 815	2 043	2 486	1 655	1 461	7 645

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	117 500	146 700	137 700	57 800	13 100	18 500	16 200	8 800
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	95 900	127 000	124 400	56 700	11 600	18 500	16 800	7 400
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	97 100	144 200	134 400	60 500	10 900	21 300	16 300	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	91 000	171 500	153 800	51 000	12 000	20 700	18 200	7 300
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	116 000	148 300	140 500	50 500	13 600	23 700	19 000	8 300
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	140 000	220 100	181 400	69 000	17 800	27 300	22 000	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	102 400	171 000	164 300	66 200	16 500	24 000	19 800	8 300
Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	121 800	154 100	148 700	57 800	16 600	20 800	16 900	8 000	

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцеков; д.Агафониха; д.Глазово	78 400	95 200	88 700	45 100	9 500	15 100	13 000	7 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	70 600	99 500	94 400	40 400	10 500	14 900	12 400	6 200
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	49 300	72 200	61 100	31 900	8 500	13 100	10 600	5 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	60 200	91 900	79 900	38 400	9 400	13 400	11 900	4 500
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	70 700	136 600	124 900	49 600	10 400	19 500	15 800	6 900
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	70 000	144 500	119 300	55 600	10 100	17 200	16 300	6 500
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	56 100	99 700	82 900	44 600	9 900	14 400	11 400	6 400
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	92 700	118 600	112 200	48 900	12 900	15 700	14 100	7 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	47 900	67 500	63 000	26 000	9 100	13 300	10 500	3 200
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	47 300	66 900	64 500	26 700	8 200	11 700	10 100	4 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	38 700	57 000	54 000	16 900	8 200	11 000	10 000	2 800
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	41 500	64 600	54 600	15 600	7 600	10 200	9 600	2 800
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	56 100	79 300	67 300	26 400	9 500	12 200	11 000	3 100
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	45 700	72 500	60 800	29 800	9 500	12 300	10 500	3 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	41 700	87 600	56 900	26 400	9 300	14 100	11 200	4 900
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	57 400	81 300	69 700	27 300	9 000	12 300	11 700	5 000
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	41 400	64 400	62 400	19 900	7 100	10 100	8 200	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	32 000	46 800	44 700	13 400	6 900	9 300	7 900	2 000
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	47 200	63 200	61 600	15 800	8 300	11 600	9 400	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	40 200	63 200	58 800	16 100	8 400	11 400	9 700	3 100
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веряя	29 700	55 300	39 400	18 600	7 800	10 000	8 900	2 900
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	30 800	46 000	36 900	14 600	7 100	9 400	7 400	2 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 5

Значения ВРМ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	110 200	14 000	7,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 500	10 200	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 000	8 800	5,34
	за пределами МБК (А-108)	36 900	7 600	4,86
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	160 400	21 900	7,32
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	107 300	15 400	6,97
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 100	12 100	5,96
	за пределами МБК (А-108)	56 500	10 300	5,49
ПСН	до ≈10 км от МКАД	148 200	18 200	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 400	13 200	7,23
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	61 400	10 600	5,79
	за пределами МБК (А-108)	50 600	8 600	5,88
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	58 700	8 000	7,34
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	44 300	6 300	7,03
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	24 400	3 700	6,59
	за пределами МБК (А-108)	16 400	2 700	6,07

Таблица 6

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафоница; д.Глазово
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Мошино
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп. Тучково
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веря
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

3 РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 7

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	45 000	187 100	117 500	46 400	285 700	146 700	46 400	279 400	137 700	27 800	92 600	57 800
	Северо-восток	до ≈10 км	35 000	159 800	95 900	37 200	300 000	127 000	37 000	283 900	124 400	16 700	101 200	56 700
	Восток	до ≈12 км	28 200	142 800	97 100	38 100	325 000	144 200	32 300	276 000	134 400	23 500	98 800	60 500
	Юго-восток	до ≈10 км	33 300	150 000	91 000	33 300	345 300	171 500	34 100	250 000	153 800	17 900	76 600	51 000
	Юг	до ≈10 км	28 500	175 100	116 000	42 200	351 600	148 300	45 300	295 200	140 500	17 100	121 100	50 500
	Юго-запад	до ≈15 км	45 500	195 000	140 000	55 400	352 400	220 100	50 000	290 000	181 400	19 700	120 000	69 000
	Запад	до ≈10 км	42 700	170 000	102 400	42 900	359 700	171 000	46 200	312 200	164 300	35 600	106 200	66 200
	Северо-запад	до ≈15 км	61 000	172 200	121 800	50 900	333 500	154 100	50 800	250 000	148 700	27 500	103 100	57 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	120 000	78 400	36 800	212 500	95 200	50 000	137 600	88 700	21 600	94 400	45 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	15 000	113 400	70 600	23 200	243 300	99 500	23 200	180 900	94 400	16 000	79 800	40 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	20 000	110 500	49 300	20 000	200 000	72 200	20 000	131 300	61 100	8 000	65 000	31 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	21 900	95 000	60 200	24 300	218 200	91 900	24 800	148 800	79 900	10 000	67 600	38 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	20 600	111 100	70 700	31 800	238 600	136 600	26 300	199 000	124 900	13 600	86 300	49 600
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	25 400	119 000	70 000	30 000	299 900	144 500	25 400	228 700	119 300	19 800	90 000	55 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	30 000	91 900	56 100	26 700	245 600	99 700	30 000	171 700	82 900	15 000	77 800	44 600
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	35 000	146 300	92 700	35 600	281 700	118 600	39 900	206 300	112 200	19 100	72 000	48 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	21 000	78 000	47 900	20 000	153 100	67 500	23 000	120 000	63 000	7 500	60 000	26 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	12 000	92 600	47 300	15 300	140 000	66 900	15 700	130 000	64 500	7 400	62 900	26 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	11 400	75 800	38 700	15 100	127 300	57 000	17 100	102 500	54 000	3 100	37 000	16 900
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	17 500	84 100	41 500	18 300	148 100	64 600	22 400	124 100	54 600	3 400	48 400	15 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	18 000	118 200	56 100	17 000	180 000	79 300	21 800	142 100	67 300	5 900	55 100	26 400
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	19 400	73 000	45 700	18 600	151 500	72 500	24 000	120 000	60 800	7 500	67 100	29 800
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 000	100 000	41 700	21 400	170 500	87 600	22 900	114 500	56 900	8 000	55 000	26 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	19 400	95 900	57 400	18 000	185 000	81 300	21 500	125 000	69 700	5 000	70 000	27 300

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	15 000	65 000	41 400	19 500	161 500	64 400	22 000	107 500	62 400	5 100	50 000	19 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	11 500	75 000	32 000	11 500	88 900	46 800	16 300	76 800	44 700	3 000	34 300	13 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	10 900	110 500	47 200	12 700	120 200	63 200	17 700	103 800	61 600	1 500	53 800	15 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	13 200	83 300	40 200	16 700	146 400	63 200	17 000	146 400	58 800	2 300	65 000	16 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	15 000	65 000	29 700	15 000	113 700	55 300	20 000	97 600	39 400	4 000	50 000	18 600
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	15 000	75 000	30 800	15 500	135 000	46 000	20 000	115 000	36 900	1 600	45 000	14 600
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 8

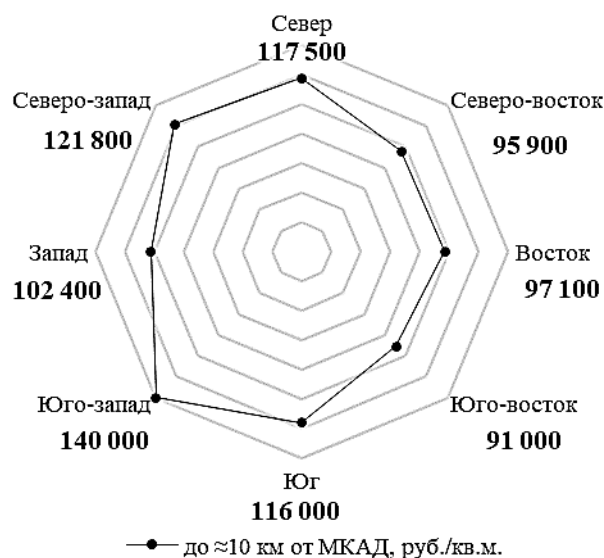
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 000	187 100	117 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	35 000	159 800	95 900	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	28 200	142 800	97 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	150 000	91 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	28 500	175 100	116 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	195 000	140 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	42 700	170 000	102 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	61 000	172 200	121 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	39 900	169 000	110 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении 91 000 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 140 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 110 200 руб./кв.м.

Таблица 9

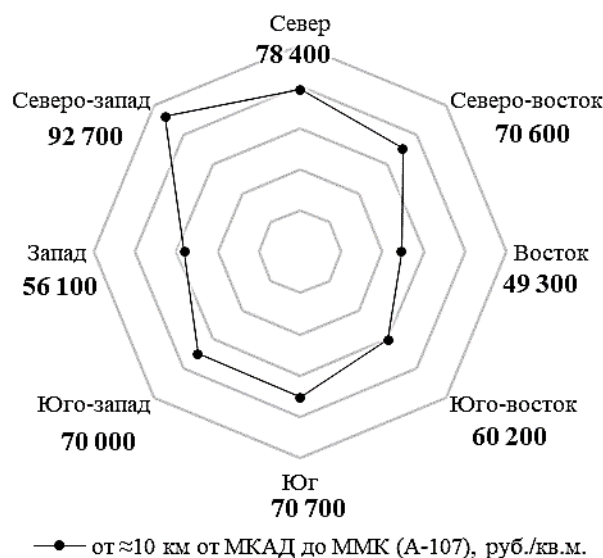
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	30 000	120 000	78 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	15 000	113 400	70 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	110 500	49 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	21 900	95 000	60 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	20 600	111 100	70 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	119 000	70 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	91 900	56 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 000	146 300	92 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	24 700	113 400	68 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 49 300 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 92 700 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 68 500 руб./кв.м.

Таблица 10

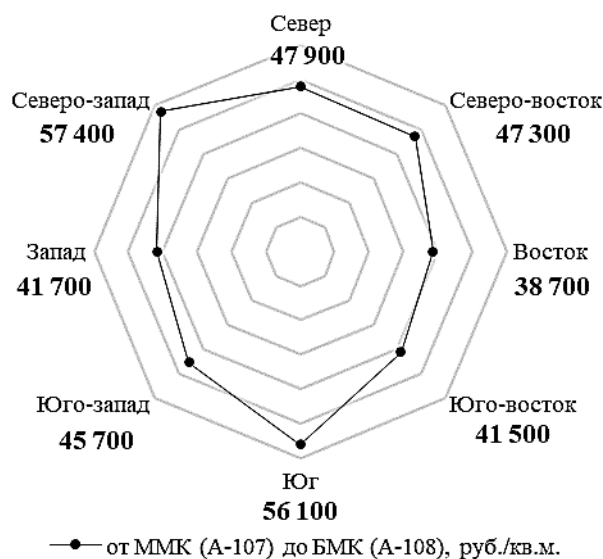
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 000	78 000	47 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	12 000	92 600	47 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	11 400	75 800	38 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	17 500	84 100	41 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	18 000	118 200	56 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	19 400	73 000	45 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	20 000	100 000	41 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	19 400	95 900	57 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 300	89 700	47 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 38 700 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 57 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 000 руб./кв.м.

Таблица 11

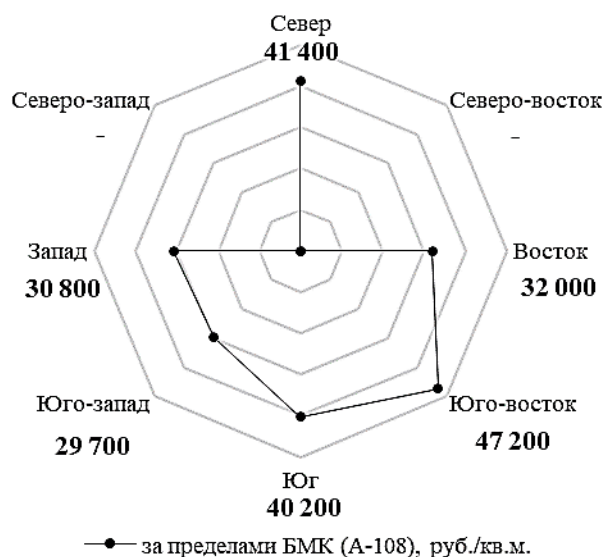
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	15 000	65 000	41 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	75 000	32 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	10 900	110 500	47 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	13 200	83 300	40 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	65 000	29 700	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 000	75 000	30 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	13 400	79 000	36 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном** направлении **29 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении **47 200 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **36 900 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 12

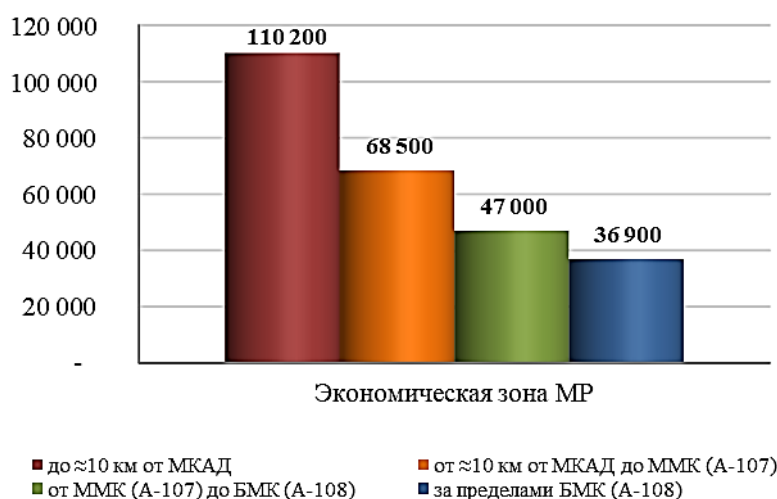
Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	117 500	78 400	47 900	41 400
Северо-восток	95 900	70 600	47 300	-
Восток	97 100	49 300	38 700	32 000
Юго-восток	91 000	60 200	41 500	47 200
Юг	116 000	70 700	56 100	40 200
Юго-запад	140 000	70 000	45 700	29 700
Запад	102 400	56 100	41 700	30 800
Северо-запад	121 800	92 700	57 400	-
Среднее значение по ЭЗ	110 200	68 500	47 000	36 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 5

Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 13

Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	110 200	68 500	47 000	36 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-37,84%	-31,39%	-21,49%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-37,84%	-57,35%	-66,52%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **66,52%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

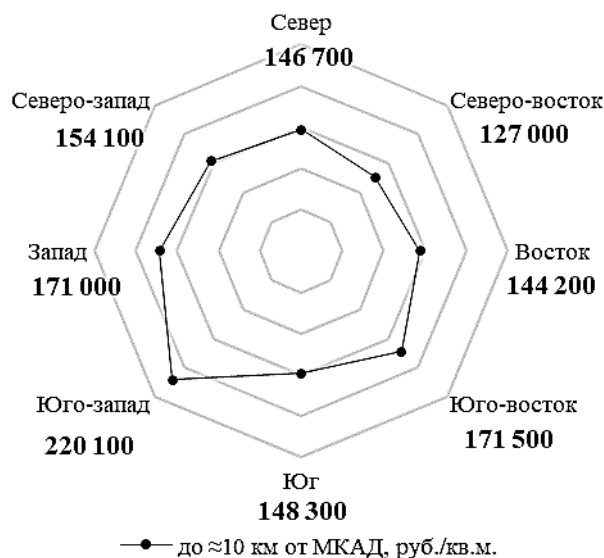
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 400	285 700	146 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 200	300 000	127 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	38 100	325 000	144 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 300	345 300	171 500	г.Москва, районы ЮВАО и ЮБАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	42 200	351 600	148 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	55 400	352 400	220 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	42 900	359 700	171 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	50 900	333 500	154 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	43 300	331 700	160 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 127 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 220 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 160 400 руб./кв.м.

Таблица 15

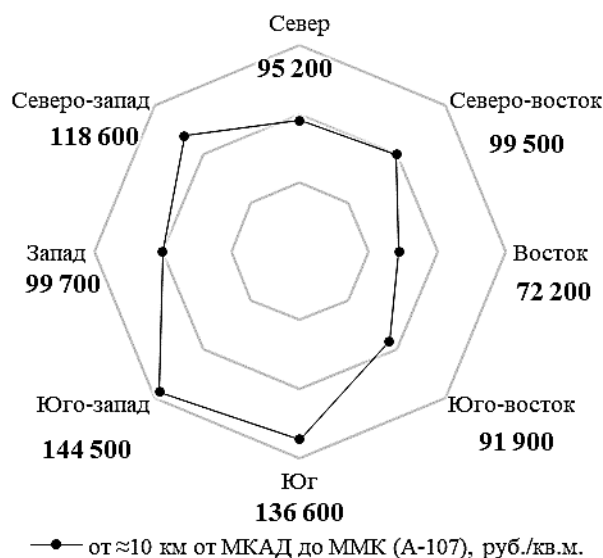
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 800	212 500	95 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	243 300	99 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	200 000	72 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	24 300	218 200	91 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 800	238 600	136 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 000	299 900	144 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	26 700	245 600	99 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	35 600	281 700	118 600	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	28 600	242 500	107 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 72 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 144 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 107 300 руб./кв.м.

Таблица 16

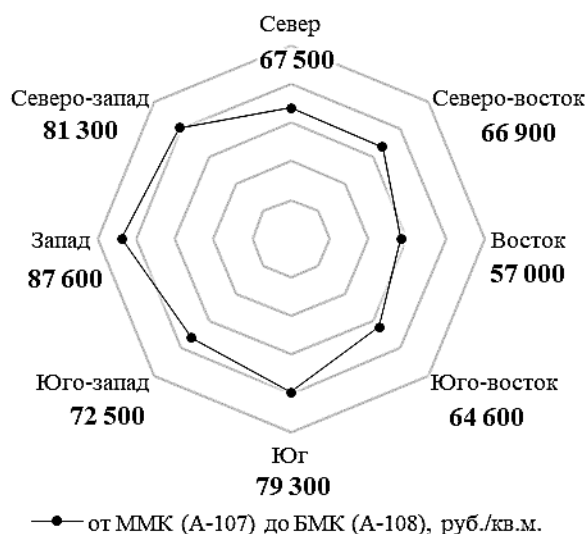
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 000	153 100	67 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 300	140 000	66 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 100	127 300	57 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 300	148 100	64 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 000	180 000	79 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 600	151 500	72 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	170 500	87 600	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	185 000	81 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	18 000	156 900	72 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» представлено в **восточном** направлении **57 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **87 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **72 100 руб./кв.м.**

Таблица 17

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 500	161 500	64 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	11 500	88 900	46 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	12 700	120 200	63 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	16 700	146 400	63 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	113 700	55 300	г.Можайск; г.Верея
Запад	15 500	135 000	46 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 200	127 600	56 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении **46 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **64 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **56 500 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 18

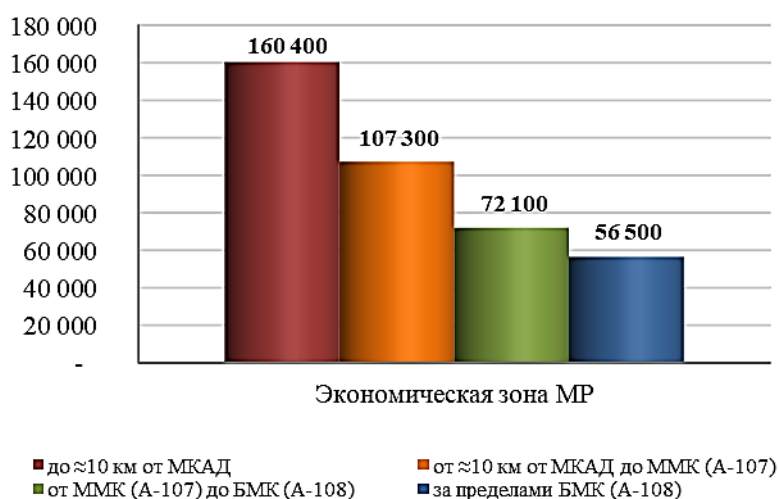
Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	146 700	95 200	67 500	64 400
Северо-восток	127 000	99 500	66 900	-
Восток	144 200	72 200	57 000	46 800
Юго-восток	171 500	91 900	64 600	63 200
Юг	148 300	136 600	79 300	63 200
Юго-запад	220 100	144 500	72 500	55 300
Запад	171 000	99 700	87 600	46 000
Северо-запад	154 100	118 600	81 300	-
Среднее значение по ЭЗ	160 400	107 300	72 100	56 500

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 19

Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	160 400	107 300	72 100	56 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,10%	-32,81%	-21,64%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,10%	-55,05%	-64,78%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **64,78%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 20

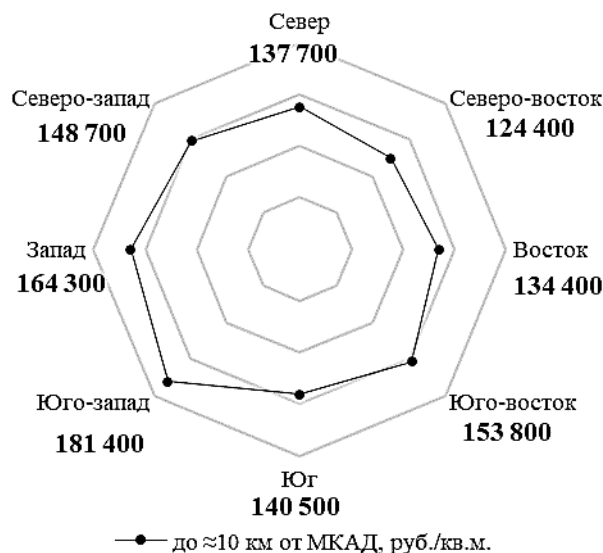
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	46 400	279 400	137 700	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	37 000	283 900	124 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	32 300	276 000	134 400	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	34 100	250 000	153 800	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	45 300	295 200	140 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	50 000	290 000	181 400	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	46 200	312 200	164 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	50 800	250 000	148 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	42 800	279 600	148 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении 124 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 181 400 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 148 200 руб./кв.м.

Таблица 21

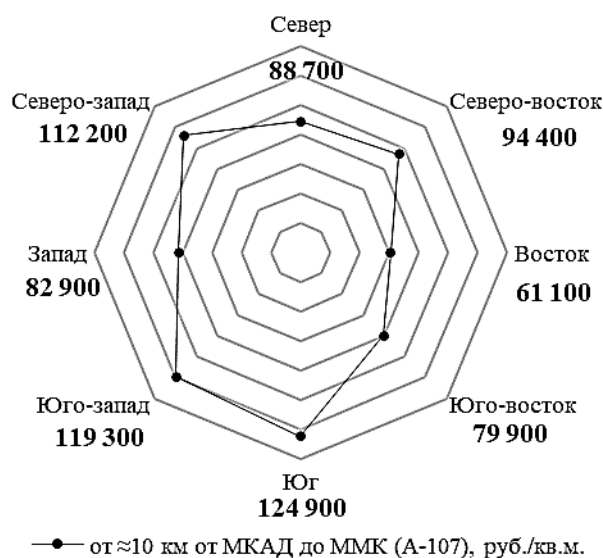
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	50 000	137 600	88 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	23 200	180 900	94 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	20 000	131 300	61 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	24 800	148 800	79 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 300	199 000	124 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 400	228 700	119 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	30 000	171 700	82 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	39 900	206 300	112 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	30 000	175 500	95 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 61 100 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **южном** направлении 124 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 95 400 руб./кв.м.

Таблица 22

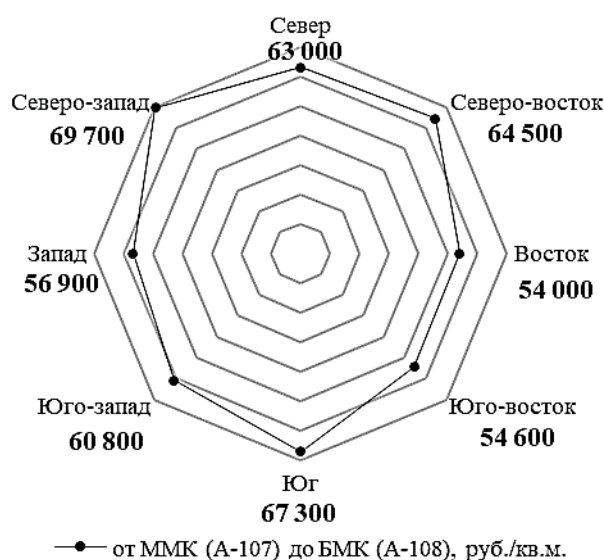
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	120 000	63 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 700	130 000	64 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	17 100	102 500	54 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	22 400	124 100	54 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	21 800	142 100	67 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 000	120 000	60 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	22 900	114 500	56 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 500	125 000	69 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	21 100	122 300	61 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **54 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **69 700 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **61 400 руб./кв.м.**

Таблица 23

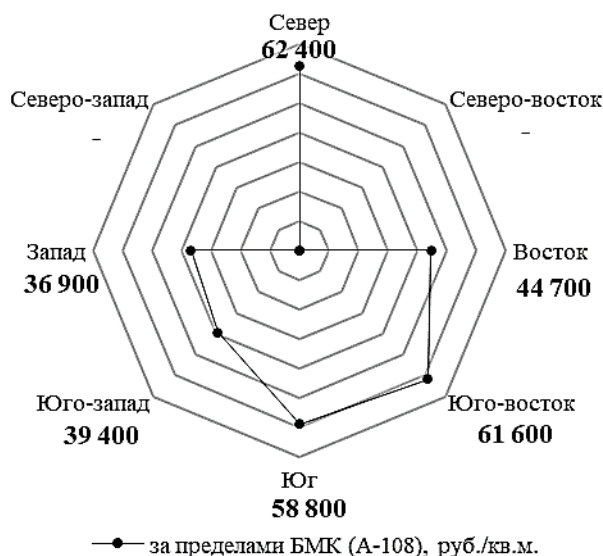
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	22 000	107 500	62 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	16 300	76 800	44 700	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	17 700	103 800	61 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 000	146 400	58 800	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	20 000	97 600	39 400	г.Можайск; г.Верея
Запад	20 000	115 000	36 900	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	18 800	107 900	50 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 36 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 62 400 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 50 600 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 24

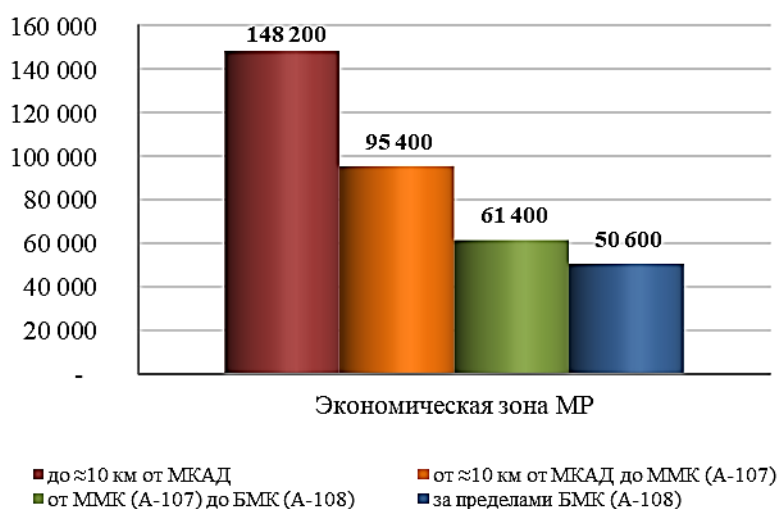
Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	137 700	88 700	63 000	62 400
Северо-восток	124 400	94 400	64 500	-
Восток	134 400	61 100	54 000	44 700
Юго-восток	153 800	79 900	54 600	61 600
Юг	140 500	124 900	67 300	58 800
Юго-запад	181 400	119 300	60 800	39 400
Запад	164 300	82 900	56 900	36 900
Северо-запад	148 700	112 200	69 700	-
Среднее значение по ЭЗ	148 200	95 400	61 400	50 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25

Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	148 200	95 400	61 400	50 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-35,63%	-35,64%	-17,59%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-35,63%	-58,57%	-65,86%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **65,86%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

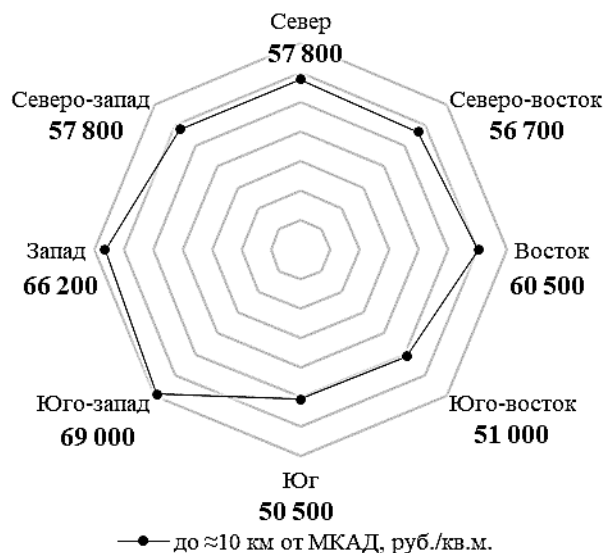
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 800	92 600	57 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	101 200	56 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	23 500	98 800	60 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	76 600	51 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	17 100	121 100	50 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	120 000	69 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	35 600	106 200	66 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	27 500	103 100	57 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	23 200	102 500	58 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **ЮЖНОМ** направлении **50 500 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **ЮГО-ЗАПАДНОМ** направлении **69 000 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **58 700 руб./кв.м.**

Таблица 27

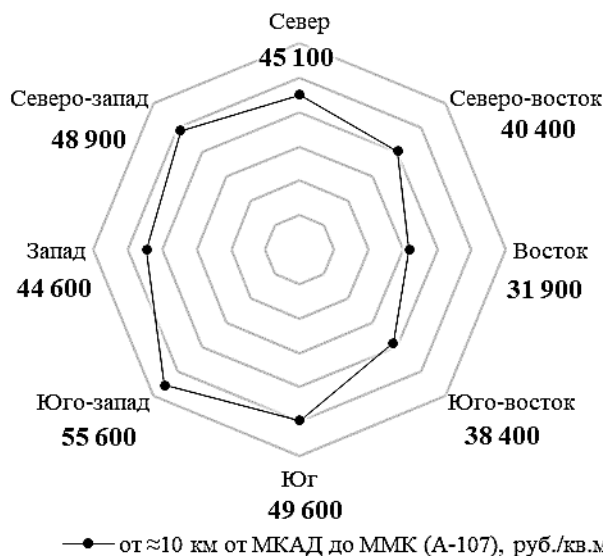
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 600	94 400	45 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	16 000	79 800	40 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	31 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	10 000	67 600	38 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 600	86 300	49 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 800	90 000	55 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	15 000	77 800	44 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 100	72 000	48 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	15 400	79 100	44 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 31 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 55 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 44 300 руб./кв.м.

Таблица 28

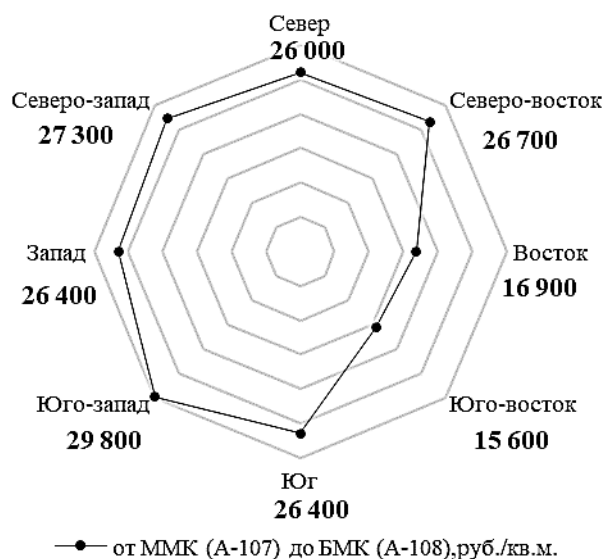
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	26 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	7 400	62 900	26 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 100	37 000	16 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	48 400	15 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	5 900	55 100	26 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	7 500	67 100	29 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	8 000	55 000	26 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	5 000	70 000	27 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	6 000	56 900	24 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 15 600 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 29 800 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 24 400 руб./кв.м.

Таблица 29

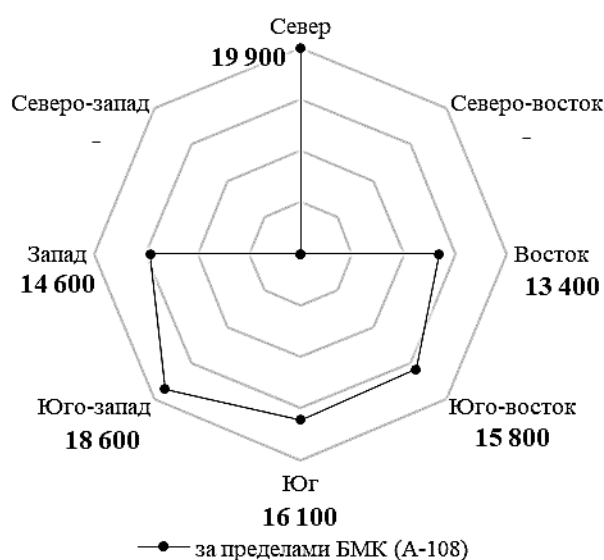
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 100	50 000	19 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	13 400	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	1 500	53 800	15 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	16 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 600	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	14 600	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 900	49 700	16 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 13 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 19 900 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 16 400 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 30

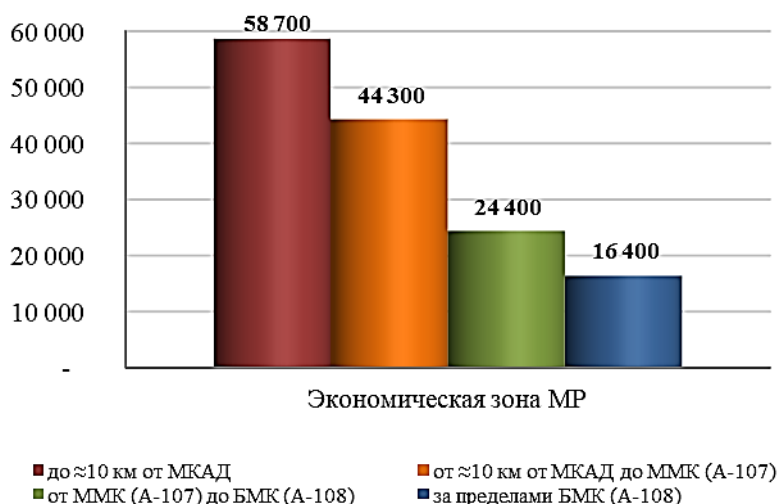
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	57 800	45 100	26 000	19 900
Северо-восток	56 700	40 400	26 700	-
Восток	60 500	31 900	16 900	13 400
Юго-восток	51 000	38 400	15 600	15 800
Юг	50 500	49 600	26 400	16 100
Юго-запад	69 000	55 600	29 800	18 600
Запад	66 200	44 600	26 400	14 600
Северо-запад	57 800	48 900	27 300	-
Среднее значение по ЭЗ	58 700	44 300	24 400	16 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	58 700	44 300	24 400	16 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-24,53%	-44,92%	-32,79%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-24,53%	-58,43%	-72,06%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,06%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

3.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 32

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 33

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС), продолжение таблицы

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600	109 100	110 200
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	160 400
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	148 200
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100	56 200	58 700
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200	64 600	65 500	68 500
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	95 400
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000	43 400	44 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800	43 900	44 700	47 000
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	72 100
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	61 400
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000	23 900	24 400
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500	36 000	35 200	36 900
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	56 500
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	50 600
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500	16 000	16 400

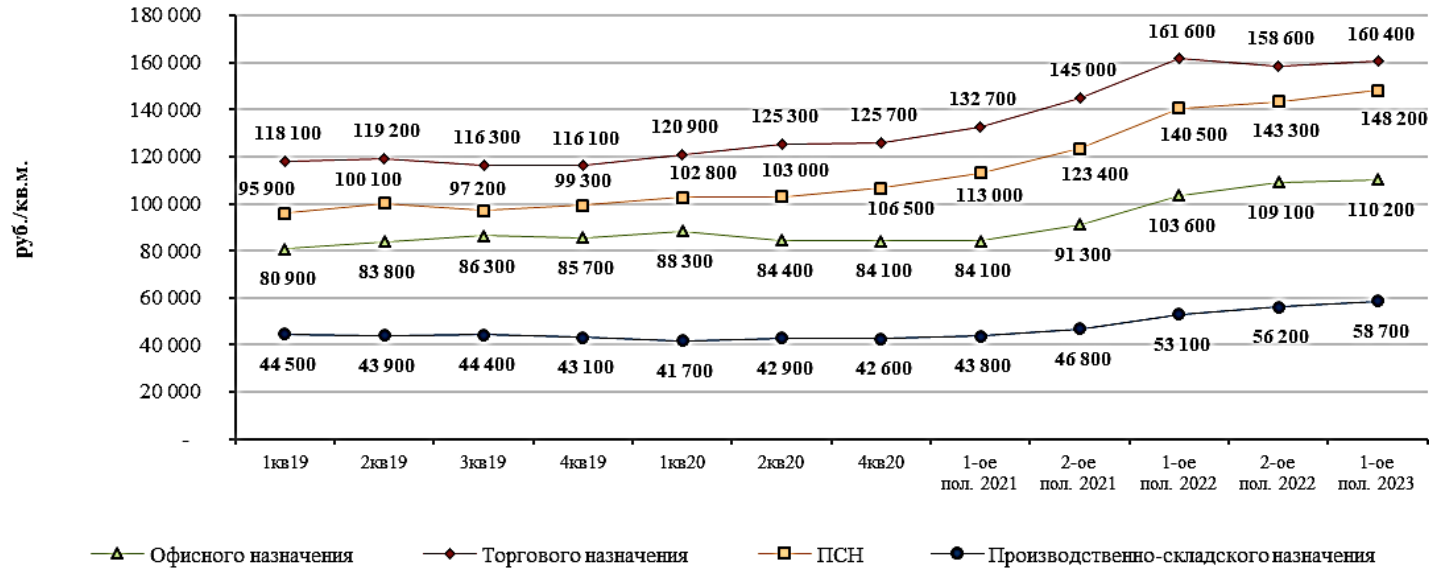


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 21

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки



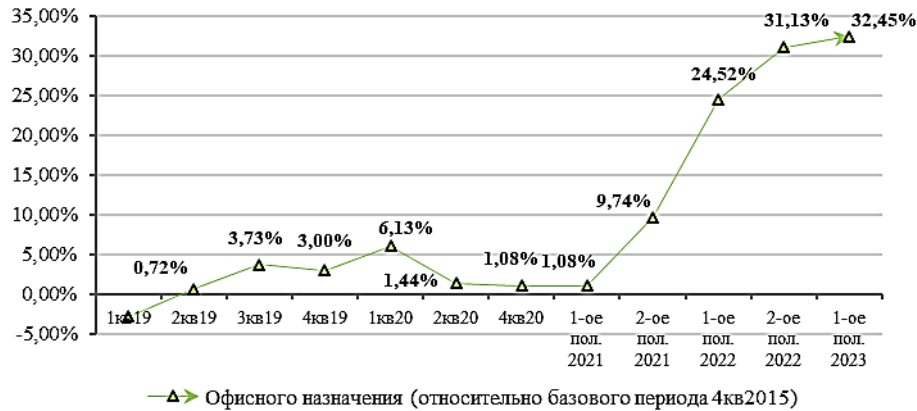
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 22

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

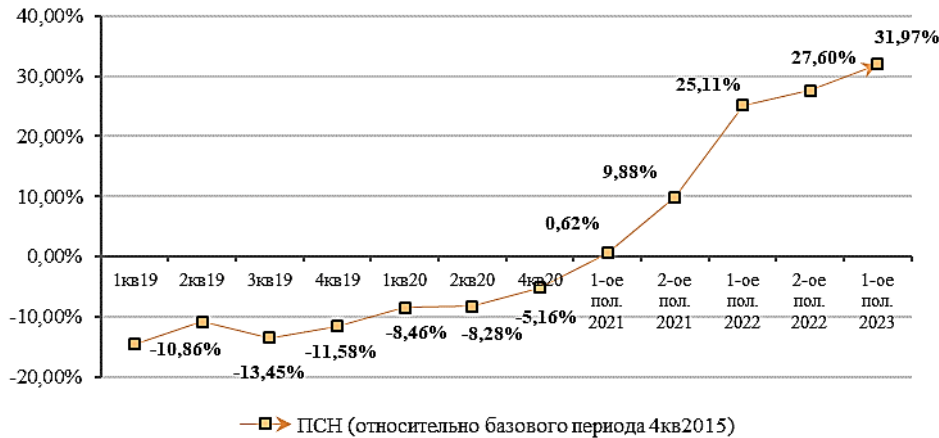
Офисного назначения



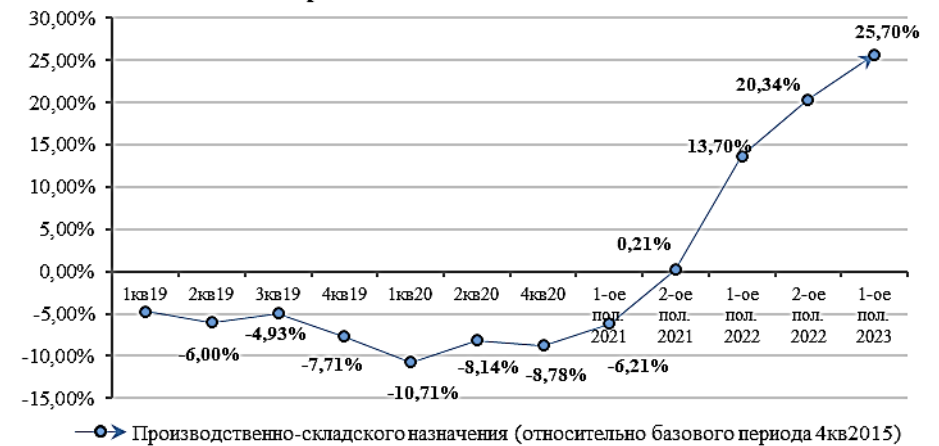
Торгового назначения



ПСН



Производственно-складского назначения



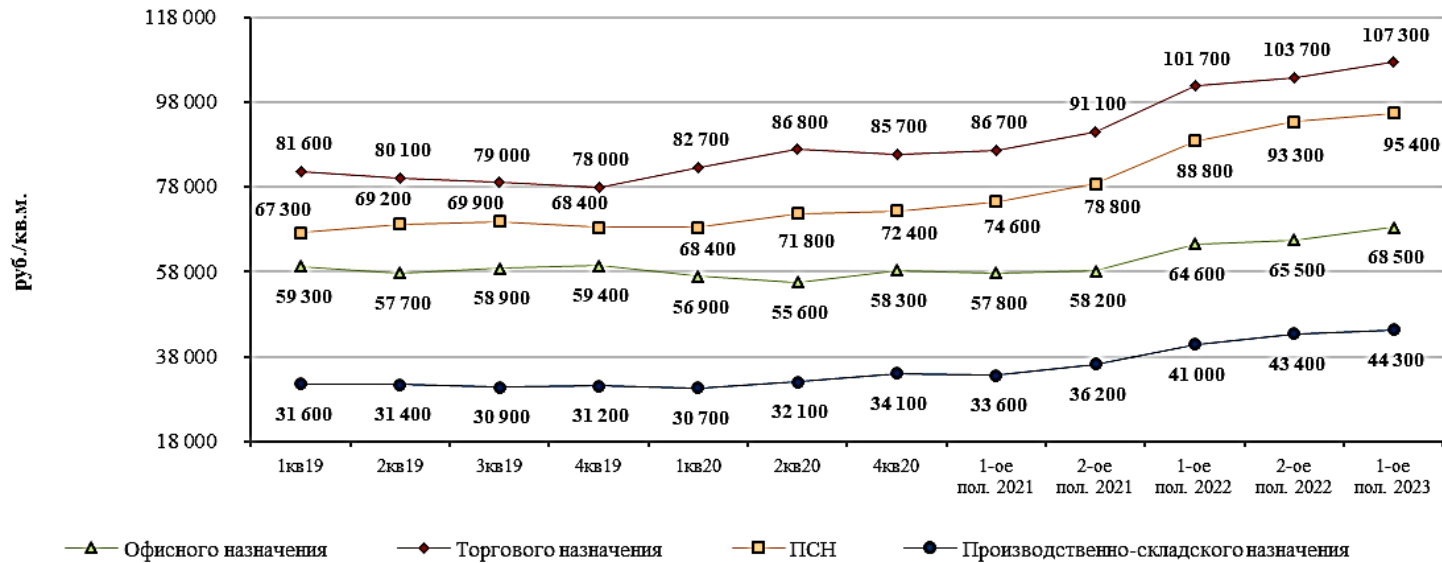


ПФК

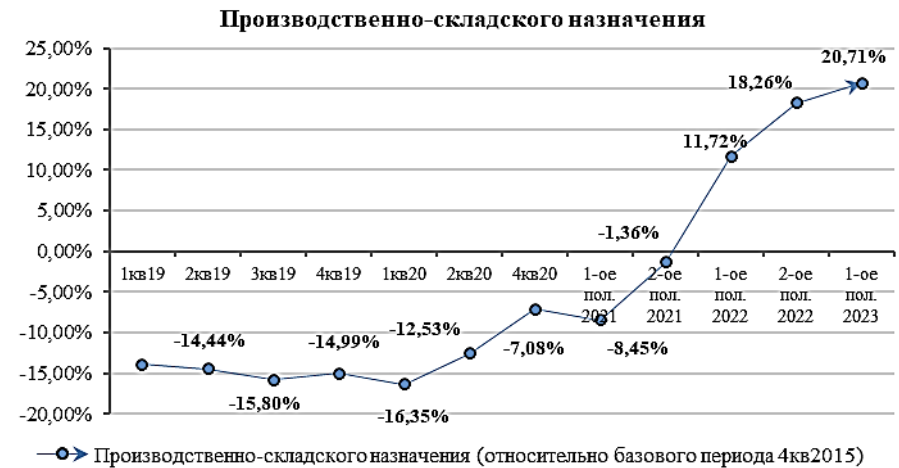
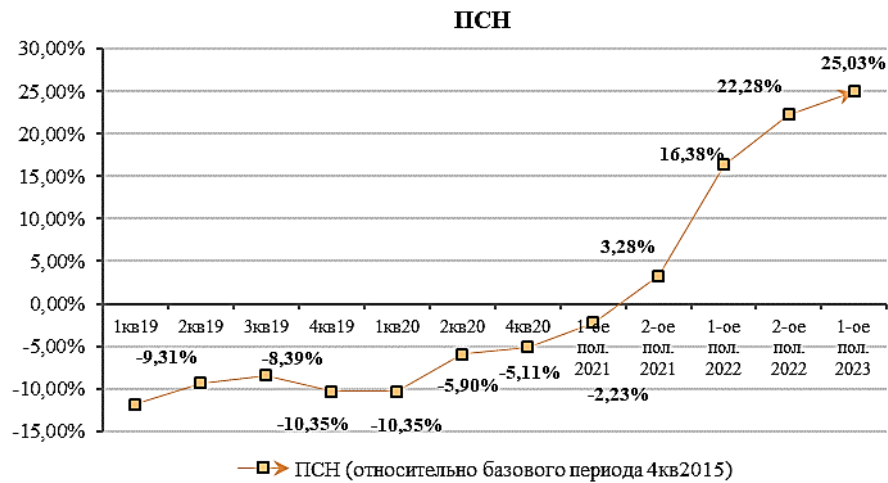
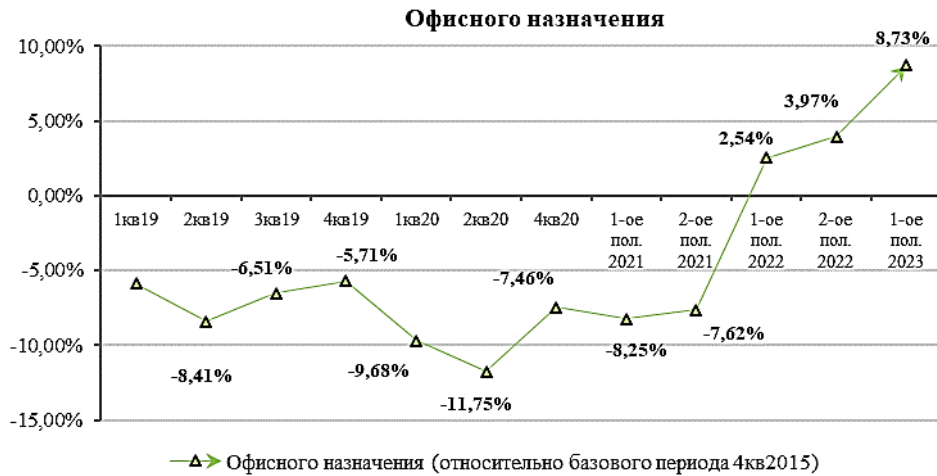
Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 23

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



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. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Льткарино
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Диаграмма 24****Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))**

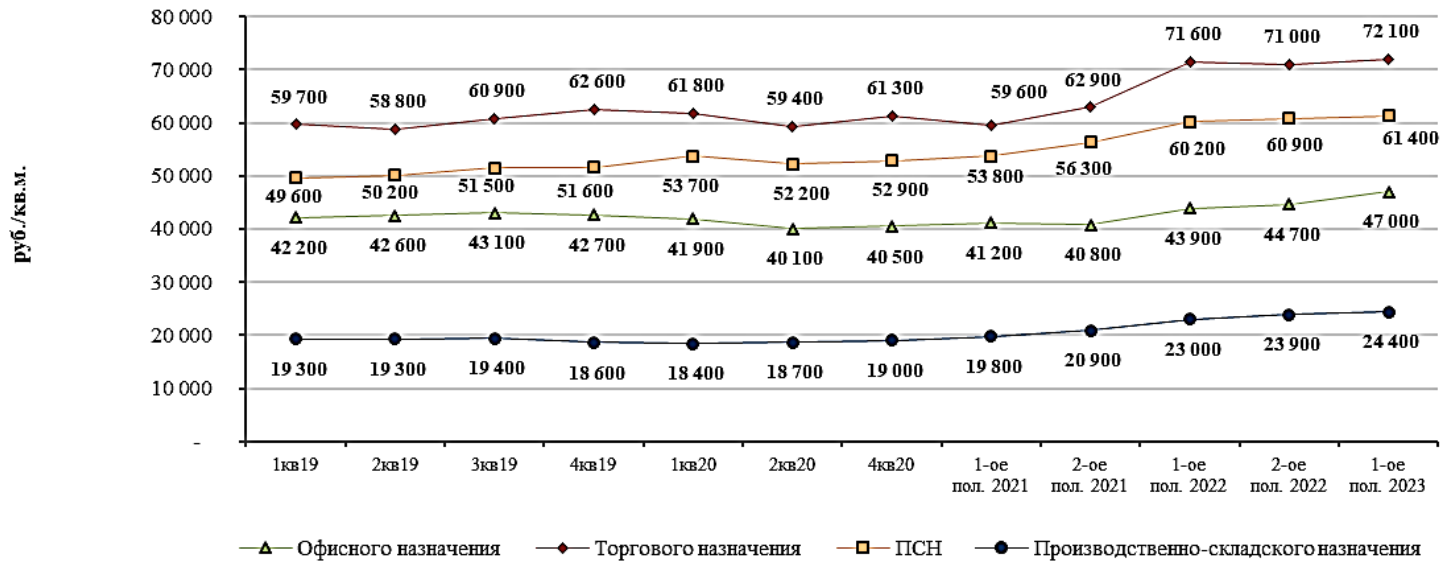


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 25

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин

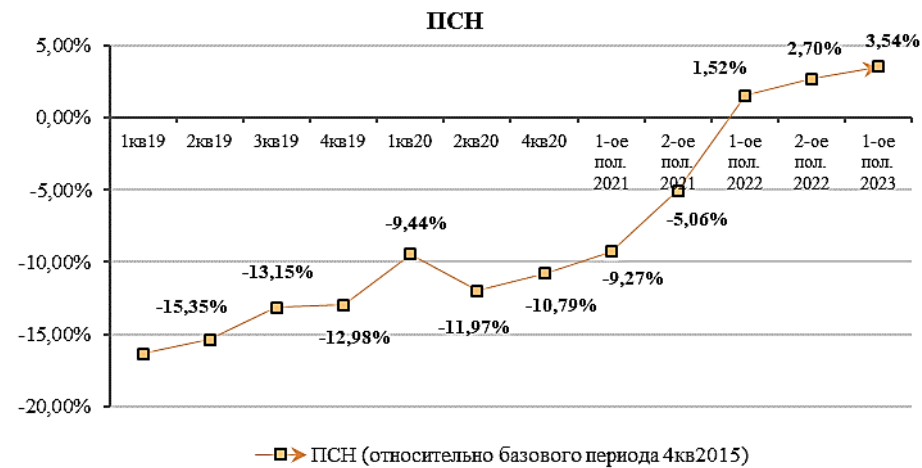
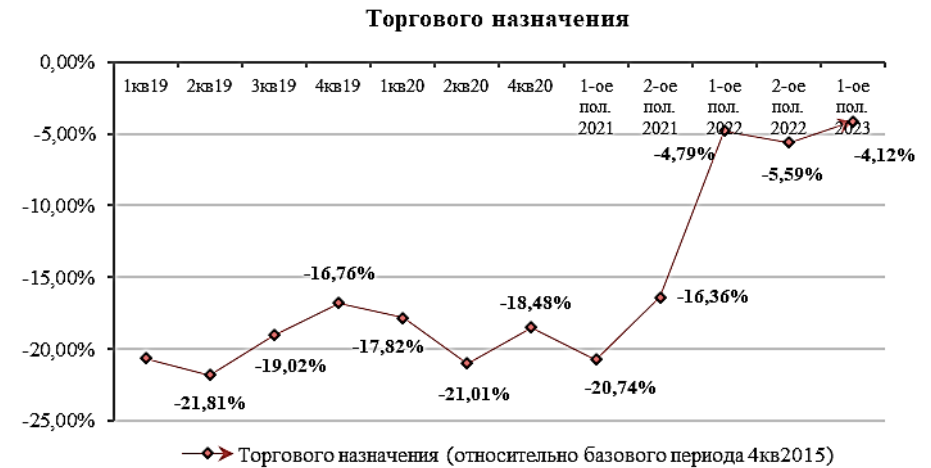


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 26

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



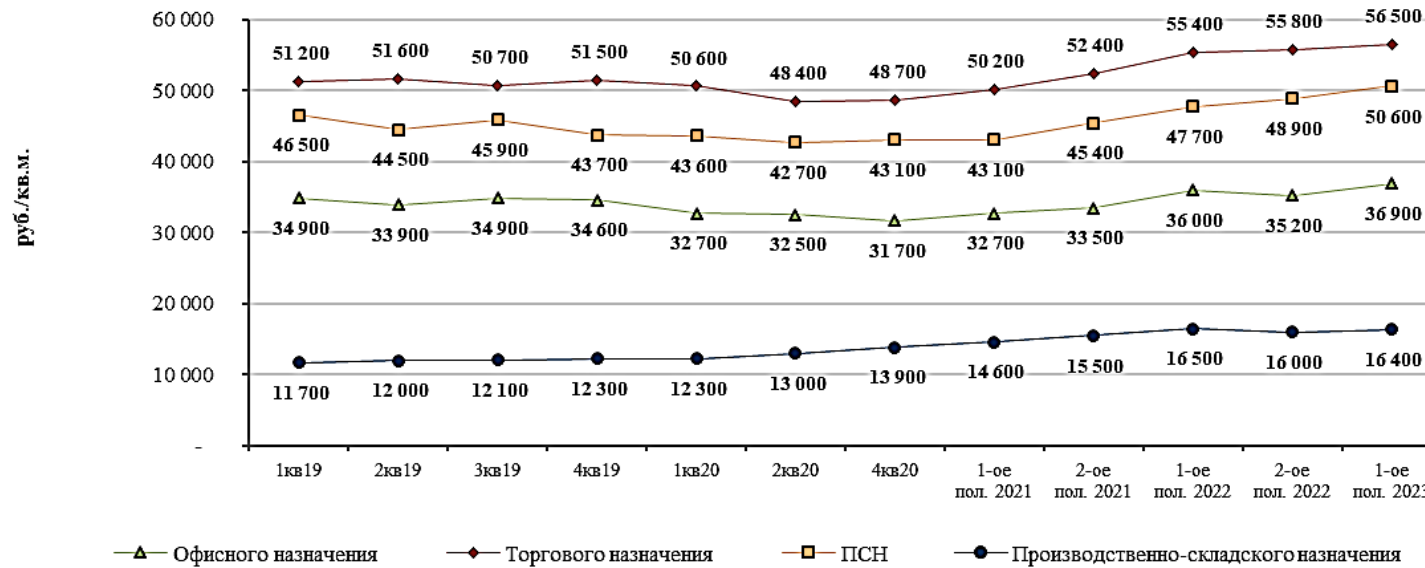


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 27

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)

Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-
Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-

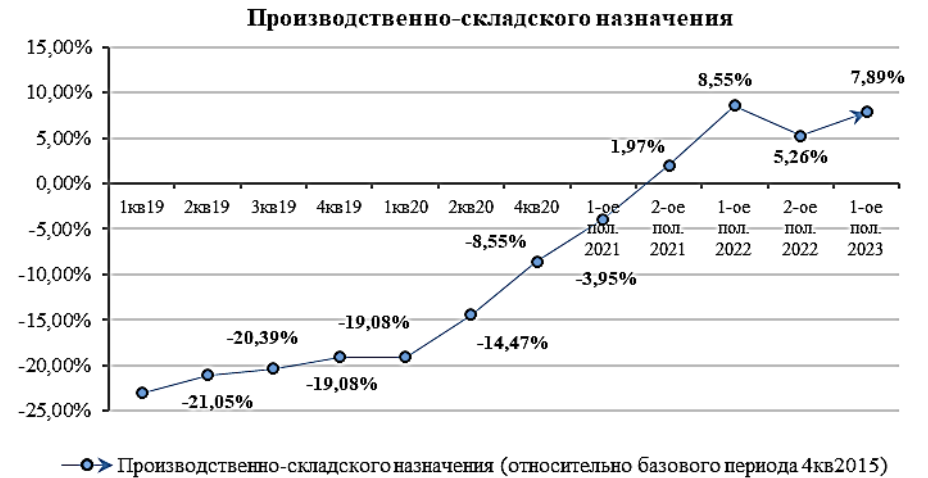
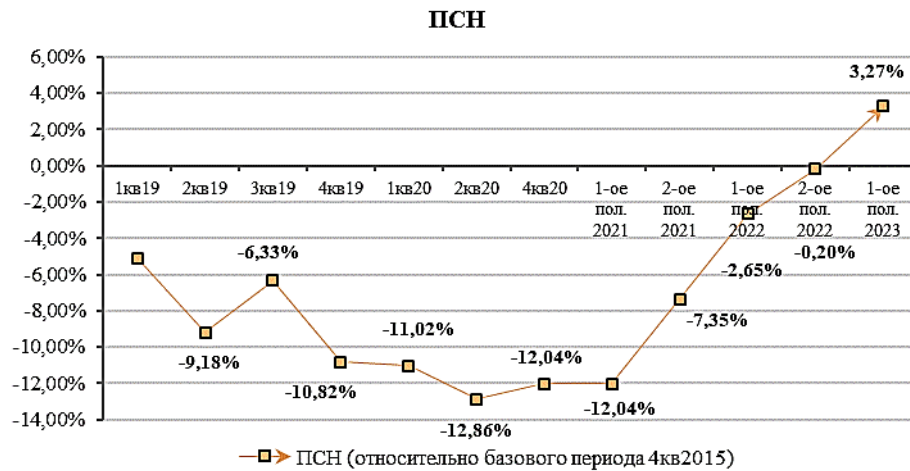


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 28

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 34

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	19 200	13 100	6 600	63 400	18 500	7 000	39 500	16 200	3 000	12 000	8 800
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	19 200	11 600	4 400	65 500	18 500	4 200	36 000	16 800	2 600	11 500	7 400
	Восток	до ≈12 км	4 200	17 500	10 900	5 400	60 000	21 300	4 100	39 800	16 300	2 200	11 000	7 200
	Юго-восток	до ≈10 км	4 800	20 400	12 000	5 600	55 700	20 700	5 500	42 000	18 200	2 800	10 200	7 300
	Юг	до ≈10 км	4 700	20 900	13 600	4 500	64 600	23 700	4 500	32 800	19 000	2 900	12 600	8 300
	Юго-запад	до ≈15 км	6 000	36 500	17 800	8 200	72 000	27 300	7 100	42 000	22 000	2 800	13 800	8 700
	Запад	до ≈10 км	6 000	26 400	16 500	5 400	60 000	24 000	4 900	42 400	19 800	3 000	12 000	8 300
	Северо-запад	до ≈15 км	4 200	33 300	16 600	6 000	60 000	20 800	4 600	36 200	16 900	3 000	12 000	8 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	13 000	9 500	3 600	47 400	15 100	4 000	30 000	13 000	1 600	11 600	7 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 800	16 200	10 500	4 800	50 000	14 900	3 400	30 100	12 400	1 800	9 600	6 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 000	14 400	8 500	3 600	36 100	13 100	3 400	24 000	10 600	1 300	8 200	5 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 600	16 000	9 400	3 600	41 500	13 400	3 000	24 000	11 900	1 400	8 200	4 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 400	4 200	42 000	19 500	4 800	30 000	15 800	1 800	9 100	6 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	15 000	10 100	4 800	38 900	17 200	4 800	30 500	16 300	2 000	9 800	6 500
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 600	16 300	9 900	4 600	41 400	14 400	4 600	20 000	11 400	2 000	10 000	6 400
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	5 000	21 600	12 900	5 200	54 000	15 700	5 200	24 000	14 100	1 800	11 000	7 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	15 600	9 100	4 000	40 000	13 300	3 600	27 600	10 500	1 200	6 900	3 200
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 600	13 200	8 200	3 500	39 400	11 700	3 500	25 700	10 100	1 200	7 200	4 000
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	2 400	13 700	8 200	3 500	26 300	11 000	3 600	14 400	10 000	1 200	6 400	2 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 500	12 000	7 600	3 200	24 000	10 200	3 400	15 000	9 600	1 000	6 600	2 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	34 600	12 200	4 200	22 900	11 000	1 000	7 200	3 100
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	15 000	9 500	3 000	32 000	12 300	3 800	24 000	10 500	1 200	7 500	3 600
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 800	15 000	9 300	3 800	36 500	14 100	4 800	24 000	11 200	700	8 400	4 900
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	14 400	9 000	3 500	42 900	12 300	3 500	24 000	11 700	700	10 800	5 000

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	3 600	12 000	7 100	3 600	30 000	10 100	3 600	18 000	8 200	600	6 000	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 100	12 900	6 900	3 000	22 000	9 300	3 600	18 000	7 900	700	4 000	2 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 100	12 000	8 300	2 200	26 400	11 600	3 800	15 000	9 400	600	5 800	2 600
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 400	14 900	8 400	3 400	32 800	11 400	3 600	17 000	9 700	600	6 000	3 100
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 000	12 000	7 800	3 600	24 500	10 000	3 600	18 000	8 900	700	5 600	2 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	11 900	7 100	3 800	29 700	9 400	3 600	18 000	7 400	700	5 500	2 800
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

4.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 35

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 500	19 200	13 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 600	19 200	11 600	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 200	17 500	10 900	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	20 400	12 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 700	20 900	13 600	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	36 500	17 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	6 000	26 400	16 500	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	4 200	33 300	16 600	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	4 900	24 200	14 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 29

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 10 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 17 800 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 000 руб./кв.м./год.

Таблица 36

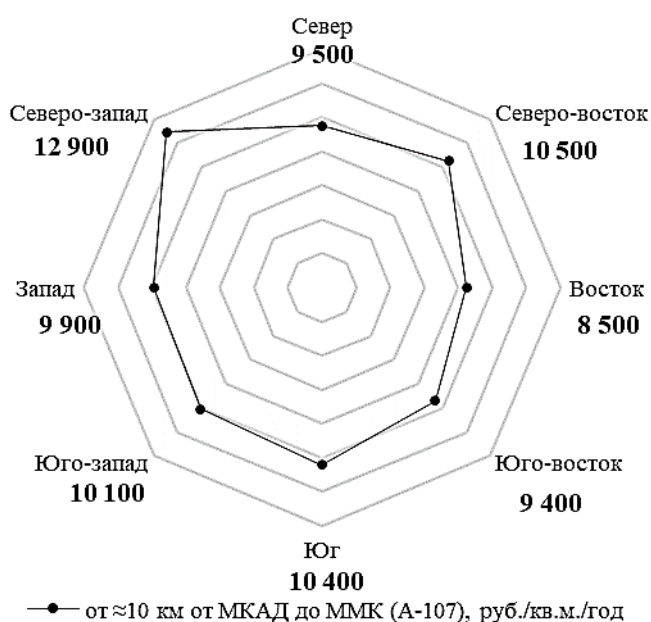
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	13 000	9 500	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 800	16 200	10 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 000	14 400	8 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	16 000	9 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	3 600	15 000	10 400	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	15 000	10 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 600	16 300	9 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 000	21 600	12 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	3 900	15 900	10 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 30

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 8 500 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 12 900 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 200 руб./кв.м./год.

Таблица 37

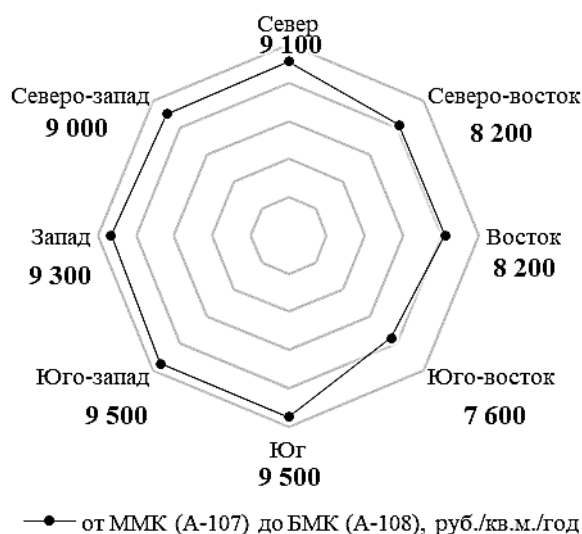
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	15 600	9 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	13 200	8 200	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	2 400	13 700	8 200	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	2 500	12 000	7 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	15 000	9 500	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 000	15 000	9 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	4 800	15 000	9 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	14 400	9 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 200	14 200	8 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 31

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **7 600 руб./кв.м./год** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** и **юго-западном** направлении **9 500 руб./кв.м./год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **8 800 руб./кв.м./год**.

Таблица 38

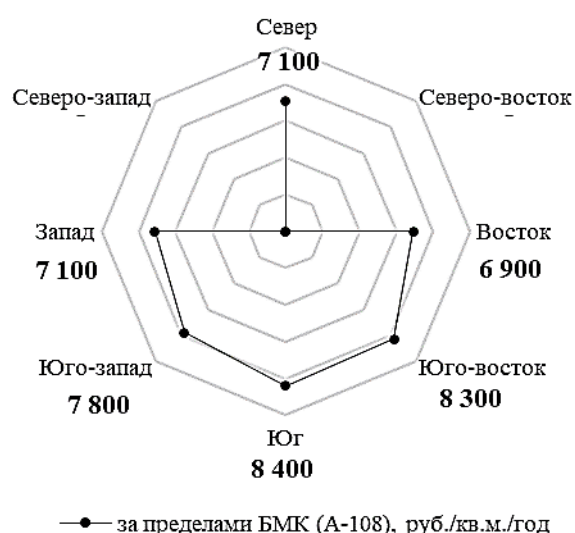
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	7 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 100	12 900	6 900	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	3 100	12 000	8 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 400	14 900	8 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	12 000	7 800	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 400	11 900	7 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 300	12 600	7 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 32

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **6 900 руб./кв.м./год** с НДС. Максимальное значение в **южном** направлении **8 400 руб./кв.м./год**. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 600 руб./кв.м./год**.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 39

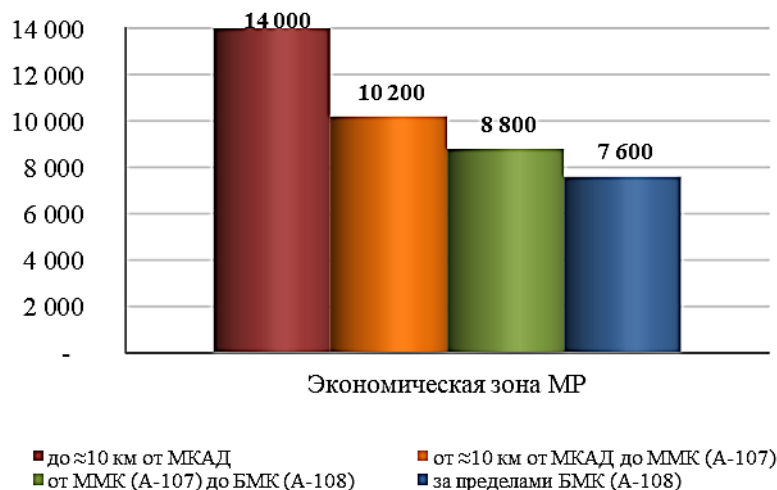
Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	13 100	9 500	9 100	7 100
Северо-восток	11 600	10 500	8 200	-
Восток	10 900	8 500	8 200	6 900
Юго-восток	12 000	9 400	7 600	8 300
Юг	13 600	10 400	9 500	8 400
Юго-запад	17 800	10 100	9 500	7 800
Запад	16 500	9 900	9 300	7 100
Северо-запад	16 600	12 900	9 000	-
Среднее значение по ЭЗ	14 000	10 200	8 800	7 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 33

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 40

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	14 000	10 200	8 800	7 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,14%	-13,73%	-13,64%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,14%	-37,14%	-45,71%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **45,71%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 41

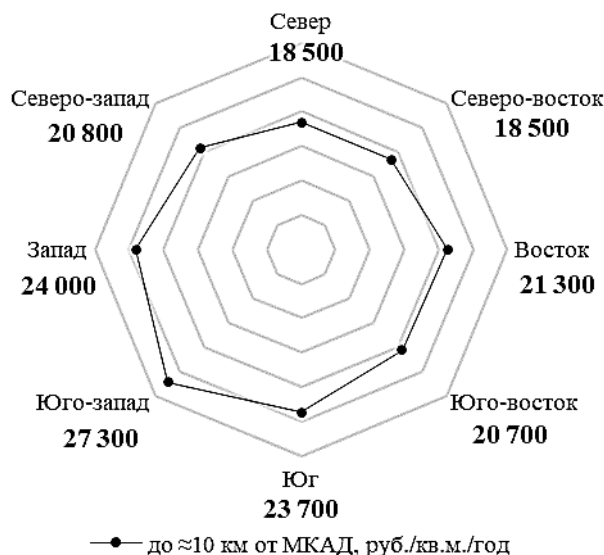
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 600	63 400	18 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 400	65 500	18 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	5 400	60 000	21 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 600	55 700	20 700	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	64 600	23 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	8 200	72 000	27 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 400	60 000	24 000	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 000	60 000	20 800	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 800	62 700	21 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 34

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** и **северо-восточном** направлении 18 500 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 27 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 21 900 руб./кв.м./год.

Таблица 42

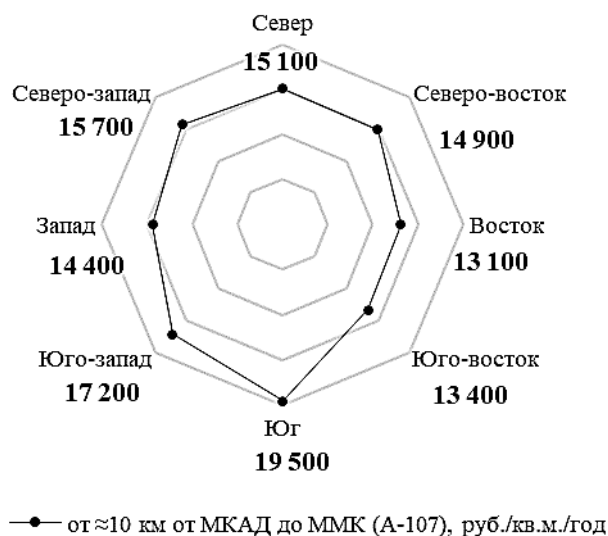
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	47 400	15 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 800	50 000	14 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 600	36 100	13 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 600	41 500	13 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	42 000	19 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	38 900	17 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 600	41 400	14 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 200	54 000	15 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 300	43 900	15 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 35

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **ВОСТОЧНОМ** направлении 13 100 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **ЮЖНОМ** направлении 19 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 15 400 руб./кв.м./год.

Таблица 43

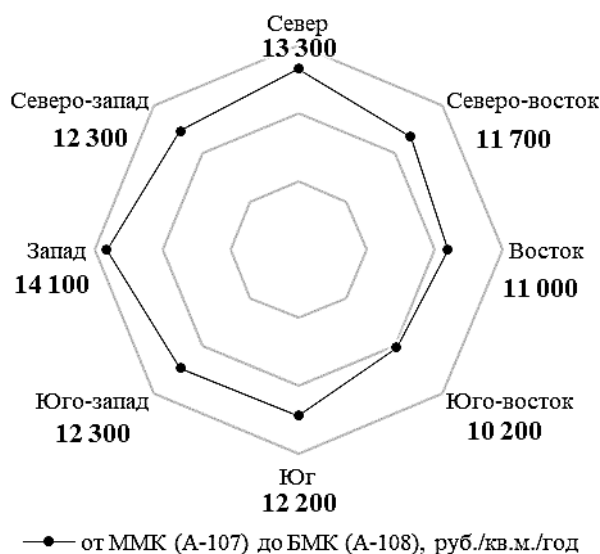
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 000	40 000	13 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	39 400	11 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 500	26 300	11 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 200	24 000	10 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	34 600	12 200	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 000	32 000	12 300	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 800	36 500	14 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 500	42 900	12 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 400	34 500	12 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 36

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 10 200 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 14 100 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 100 руб./кв.м./год.

Таблица 44

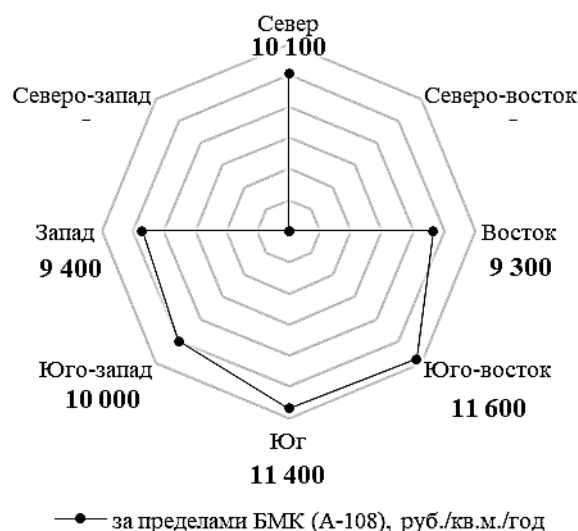
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	30 000	10 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	22 000	9 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	2 200	26 400	11 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 400	32 800	11 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 600	24 500	10 000	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 800	29 700	9 400	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 300	27 600	10 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 37

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 9 300 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-восточном** направлении 11 600 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 300 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 45

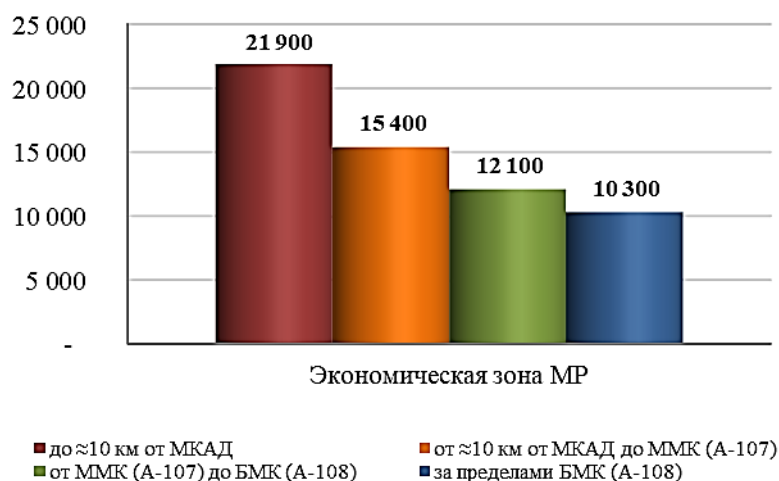
Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	18 500	15 100	13 300	10 100
Северо-восток	18 500	14 900	11 700	-
Восток	21 300	13 100	11 000	9 300
Юго-восток	20 700	13 400	10 200	11 600
Юг	23 700	19 500	12 200	11 400
Юго-запад	27 300	17 200	12 300	10 000
Запад	24 000	14 400	14 100	9 400
Северо-запад	20 800	15 700	12 300	-
Среднее значение по ЭЗ	21 900	15 400	12 100	10 300

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 38

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 46

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	21 900	15 400	12 100	10 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,68%	-21,43%	-14,88%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,68%	-44,75%	-52,97%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на **52,97%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 47

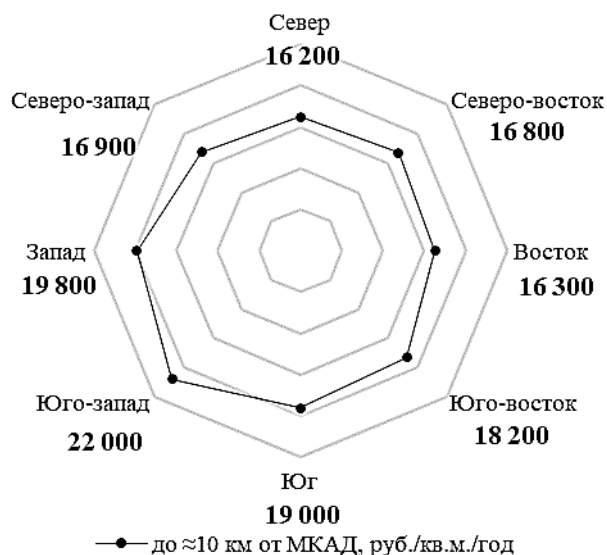
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 000	39 500	16 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 200	36 000	16 800	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 100	39 800	16 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	5 500	42 000	18 200	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 500	32 800	19 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 100	42 000	22 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	4 900	42 400	19 800	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	4 600	36 200	16 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 200	38 800	18 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 39

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 16 200 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 22 000 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 18 200 руб./кв.м./год.

Таблица 48

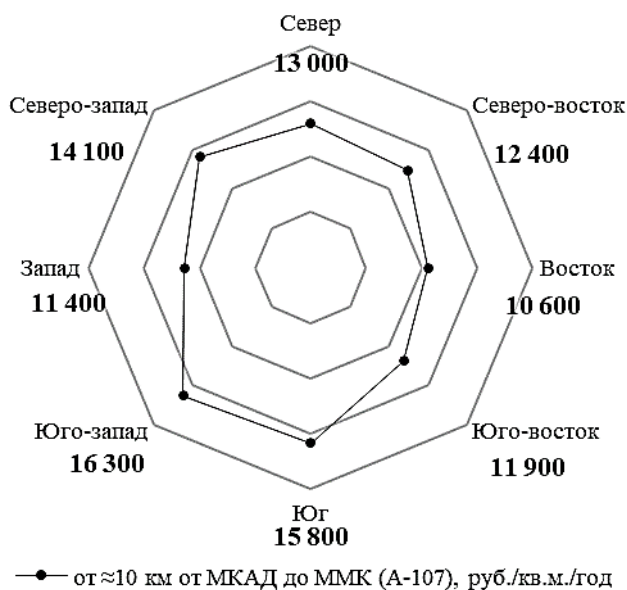
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 000	30 000	13 000	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 400	30 100	12 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 400	24 000	10 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 000	24 000	11 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 800	30 000	15 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	30 500	16 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 600	20 000	11 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	5 200	24 000	14 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 200	26 600	13 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 40

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 10 600 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 16 300 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 200 руб./кв.м./год.

Таблица 49

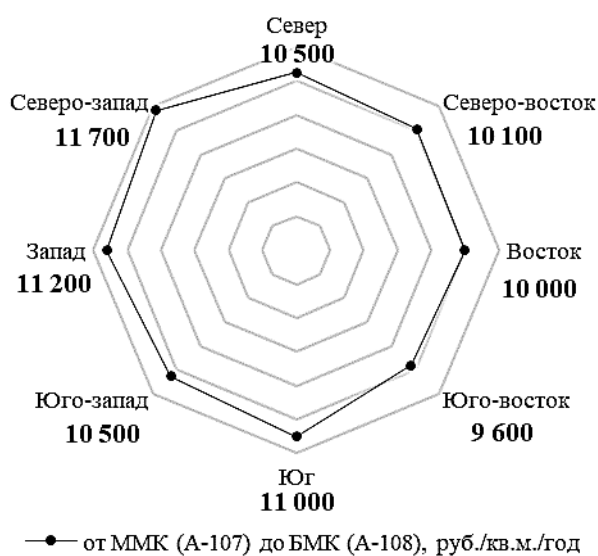
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	27 600	10 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	25 700	10 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 600	14 400	10 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	15 000	9 600	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 200	22 900	11 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 800	24 000	10 500	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	4 800	24 000	11 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 500	24 000	11 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 800	22 200	10 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 41

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 9 600 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 11 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв.м./год.

Таблица 50

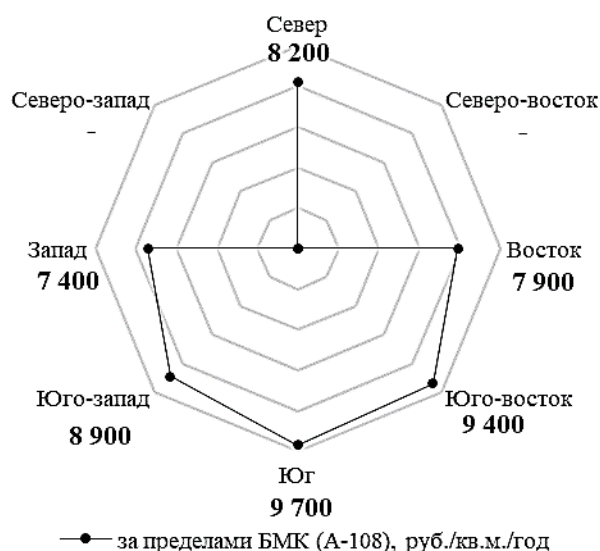
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	18 000	8 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 600	18 000	7 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 800	15 000	9 400	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 600	17 000	9 700	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 600	18 000	8 900	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 600	18 000	7 400	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 600	17 300	8 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 42

Средняя стоимость аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении 7 400 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 9 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 600 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 51

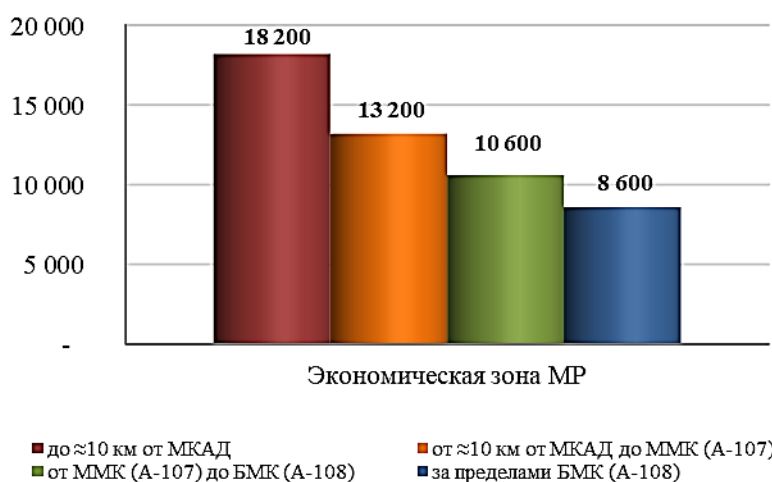
Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	16 200	13 000	10 500	8 200
Северо-восток	16 800	12 400	10 100	-
Восток	16 300	10 600	10 000	7 900
Юго-восток	18 200	11 900	9 600	9 400
Юг	19 000	15 800	11 000	9 700
Юго-запад	22 000	16 300	10 500	8 900
Запад	19 800	11 400	11 200	7 400
Северо-запад	16 900	14 100	11 700	-
Среднее значение по ЭЗ	18 200	13 200	10 600	8 600

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 43

Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 52

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	18 200	13 200	10 600	8 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,47%	-19,70%	-18,87%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,47%	-41,76%	-52,75%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **52,75%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 53

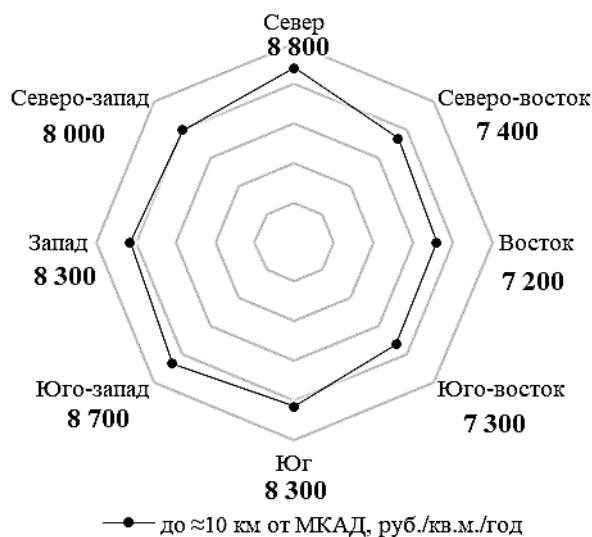
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 000	12 000	8 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	2 600	11 500	7 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	2 200	11 000	7 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 800	10 200	7 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	2 900	12 600	8 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	2 800	13 800	8 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	3 000	12 000	8 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	3 000	12 000	8 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	2 800	11 900	8 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 44

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 7 200 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении 8 800 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 000 руб./кв.м./год.

Таблица 54

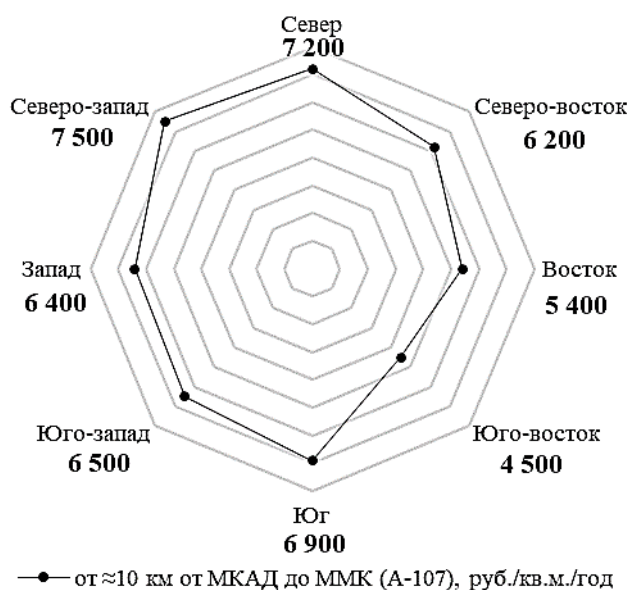
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 600	11 600	7 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	1 800	9 600	6 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	1 300	8 200	5 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	1 400	8 200	4 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 800	9 100	6 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	2 000	9 800	6 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 000	10 000	6 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 800	11 000	7 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 700	9 700	6 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 45

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **юго-восточном** направлении 4 500 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 7 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 6 300 руб./кв.м./год.

Таблица 55

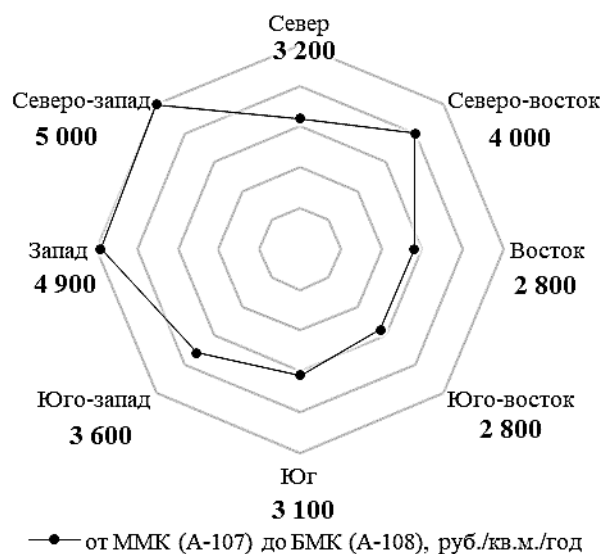
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	6 900	3 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	7 200	4 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	1 200	6 400	2 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 000	6 600	2 800	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	1 000	7 200	3 100	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 200	7 500	3 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	700	8 400	4 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	700	10 800	5 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 000	7 600	3 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 46

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до ММК (А-108)» представлено в **восточном и юго-восточном** направлении 2 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 5 000 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 700 руб./кв.м./год.

Таблица 56

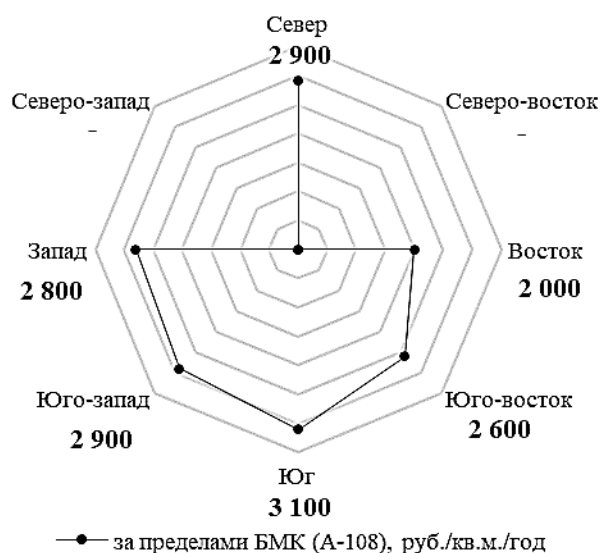
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	600	6 000	2 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	700	4 000	2 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	600	6 000	3 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	700	5 600	2 900	г.Можайск; г.Верея
Запад	700	5 500	2 800	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	700	5 500	2 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 47

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 2 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 3 100 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости аренды анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 57

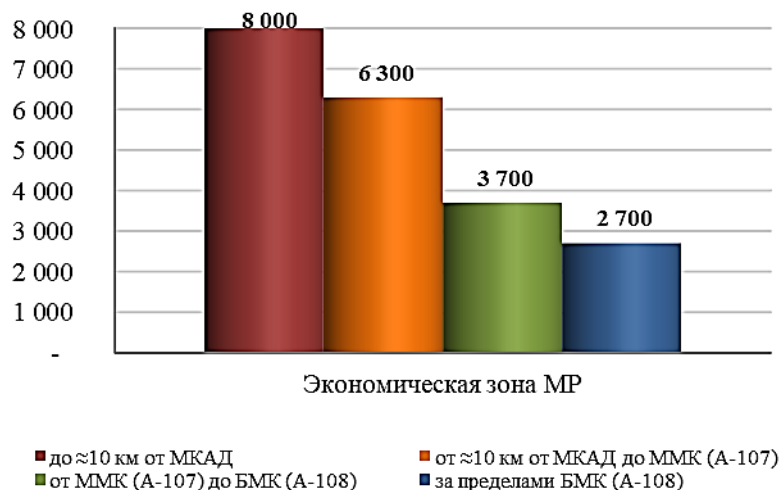
Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	8 800	7 200	3 200	2 900
Северо-восток	7 400	6 200	4 000	-
Восток	7 200	5 400	2 800	2 000
Юго-восток	7 300	4 500	2 800	2 600
Юг	8 300	6 900	3 100	3 100
Юго-запад	8 700	6 500	3 600	2 900
Запад	8 300	6 400	4 900	2 800
Северо-запад	8 000	7 500	5 000	-
Среднее значение по ЭЗ	8 000	6 300	3 700	2 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 48

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 58

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	8 000	6 300	3 700	2 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-21,25%	-41,27%	-27,03%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-21,25%	-53,75%	-66,25%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **65,79%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

4.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

Таблица 59

Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 700	14 300	14 000	14 200	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 800	3 700	3 900	3 900	3 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	6 000	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 60****Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС),
продолжение таблицы**

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 700	11 300	11 400	11 200	11 500	11 000	11 100	11 600	12 400	13 000	13 500	14 000
		Торгового назначения	19 800	19 500	20 000	20 800	21 400	20 100	19 300	19 900	19 500	20 400	20 900	21 900
		ПСН	12 800	13 000	13 400	13 800	13 900	13 200	13 600	14 300	15 700	17 100	17 600	18 200
		Производственно-складского назначения	4 900	5 000	5 200	5 100	5 200	4 900	5 300	5 500	6 000	6 700	7 600	8 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 900	8 800	8 800	9 000	9 100	8 700	8 900	9 100	9 400	9 900	10 200	10 200
		Торгового назначения	13 800	13 800	14 000	14 400	14 700	14 000	14 000	14 100	14 600	14 200	15 700	15 400
		ПСН	10 700	10 600	10 400	10 500	10 900	10 300	10 600	11 300	12 300	12 900	13 800	13 200
		Производственно-складского назначения	3 900	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	4 100	4 400	4 800	5 500	6 100	6 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 500	7 200	7 400	7 700	7 300	7 600	7 700	7 800	8 300	9 000	8 800
		Торгового назначения	10 600	11 000	10 700	10 700	10 900	10 300	11 000	11 300	11 500	11 300	12 300	12 100
		ПСН	8 900	8 900	8 700	9 000	9 300	8 700	8 800	9 000	9 700	10 200	10 700	10 600
		Производственно-складского назначения	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600	2 500	2 600	2 900	3 100	3 500	3 500	3 700
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 000	6 300	6 500	6 400	6 500	6 200	6 600	6 500	6 800	7 000	7 100	7 600
		Торгового назначения	9 000	9 200	9 400	9 500	9 400	9 000	9 300	9 400	9 900	9 800	10 200	10 300
		ПСН	7 300	7 600	7 600	7 800	8 000	7 500	7 700	7 900	8 300	8 400	8 500	8 600
		Производственно-складского назначения	2 200	2 300	2 300	2 100	2 100	2 000	2 200	2 300	2 400	2 600	2 600	2 700

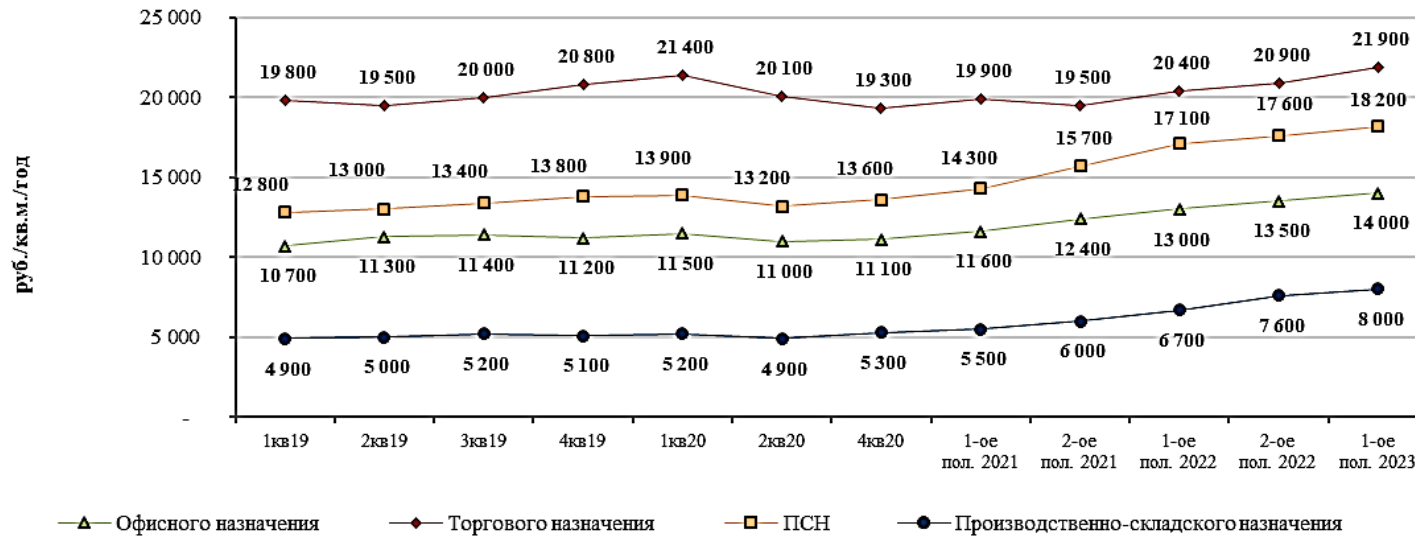


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 49

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	

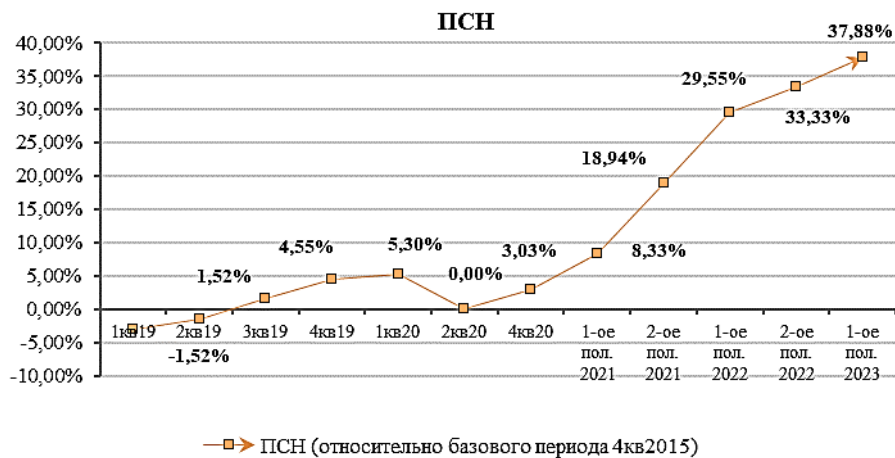


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 50

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



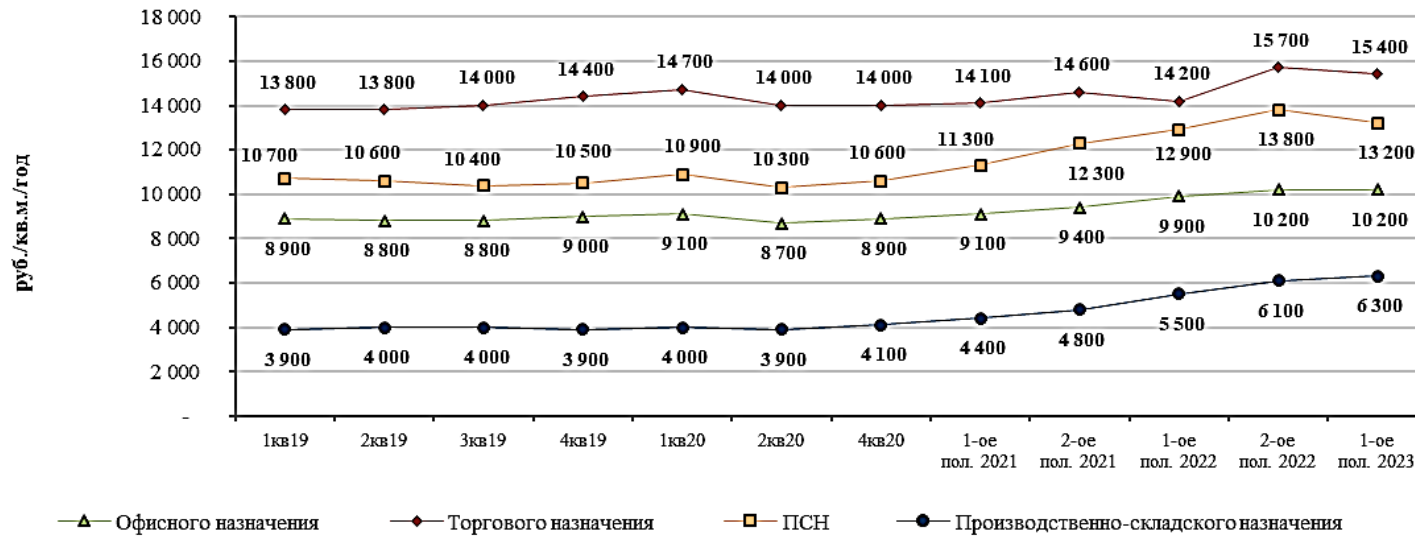


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 51

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107))



от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

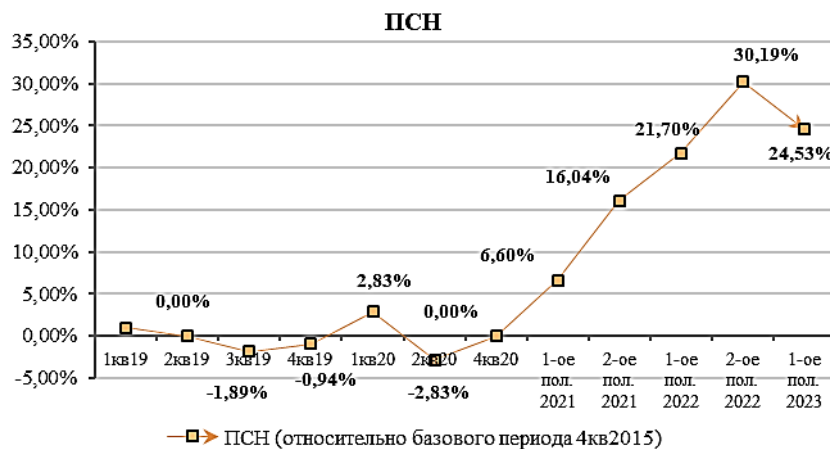
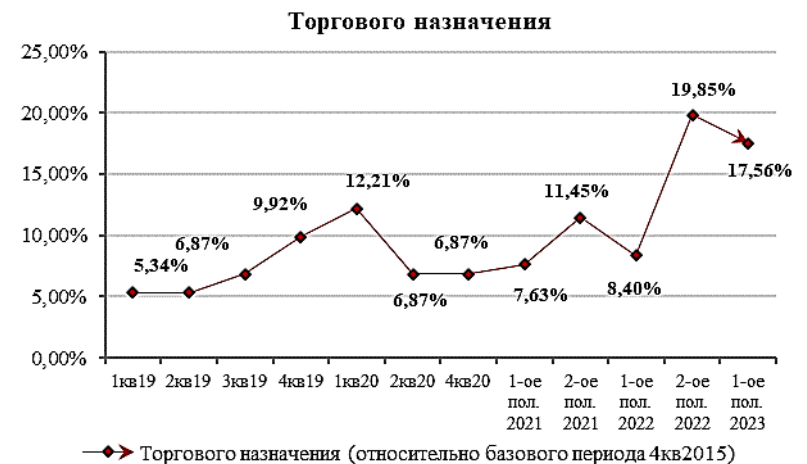


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 52

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



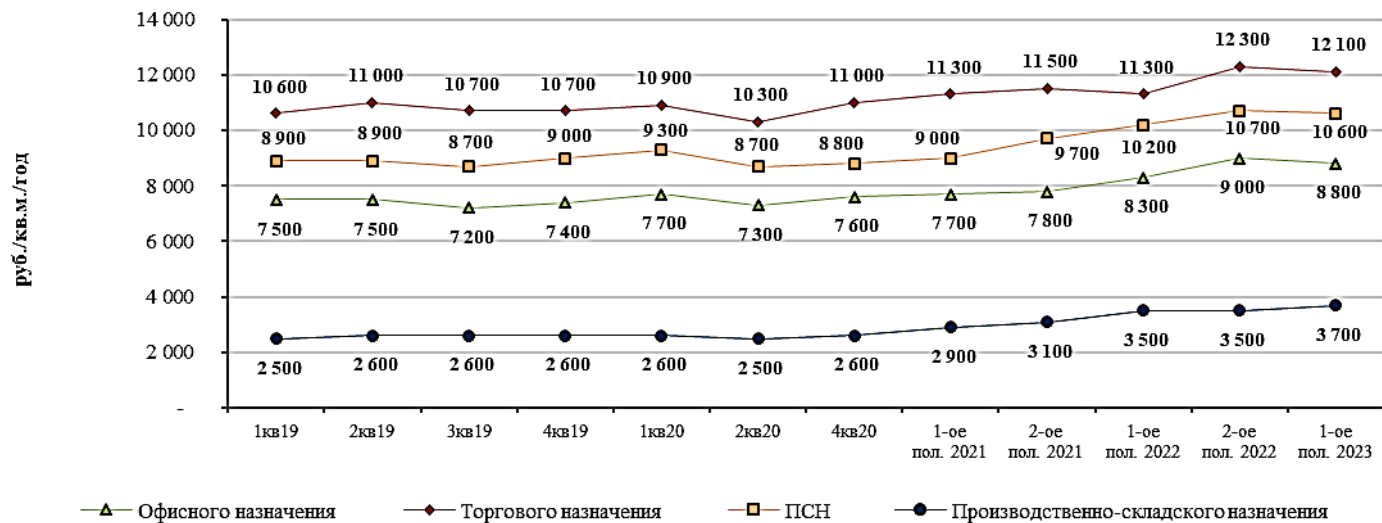


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 53

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)

Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин



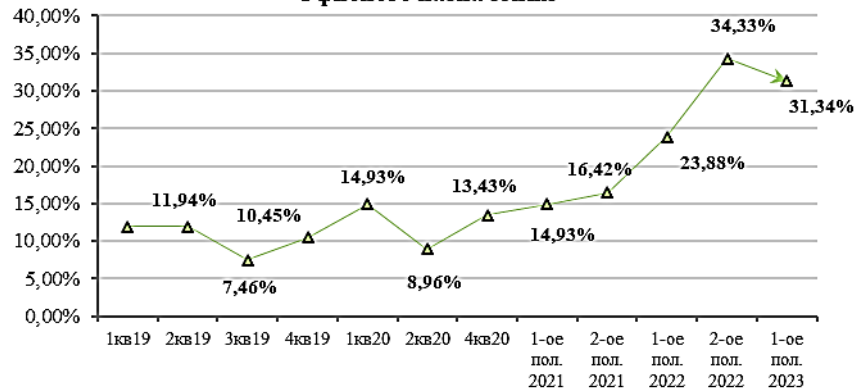
ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 54

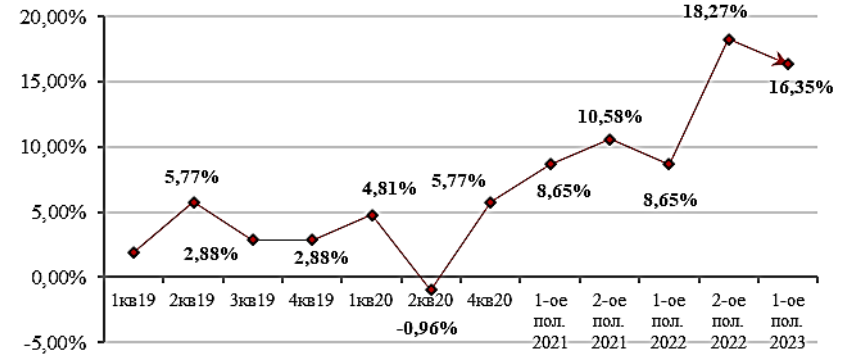
Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

Офисного назначения



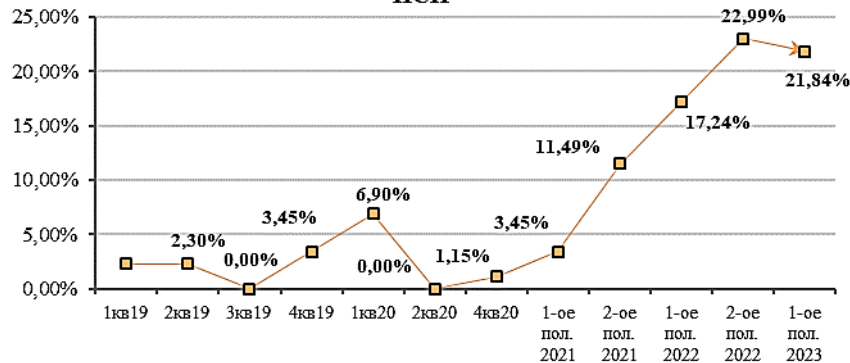
—▲— Офисного назначения (относительно базового периода 4кв2015)

Торгового назначения



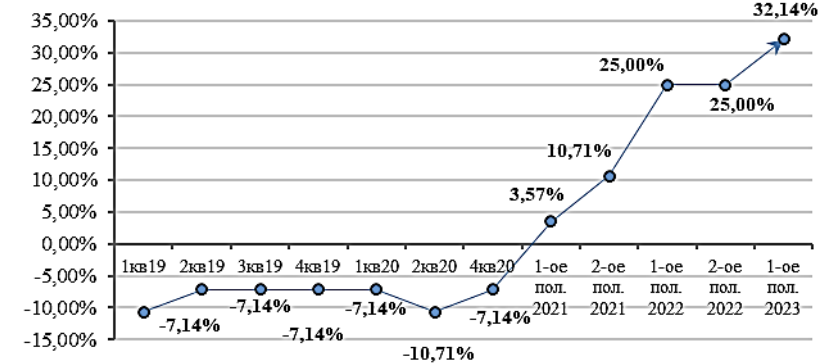
—◆— Торгового назначения (относительно базового периода 4кв2015)

ПСН



—□— ПСН (относительно базового периода 4кв2015)

Производственно-складского назначения



—●— Производственно-складского назначения (относительно базового периода 4кв2015)

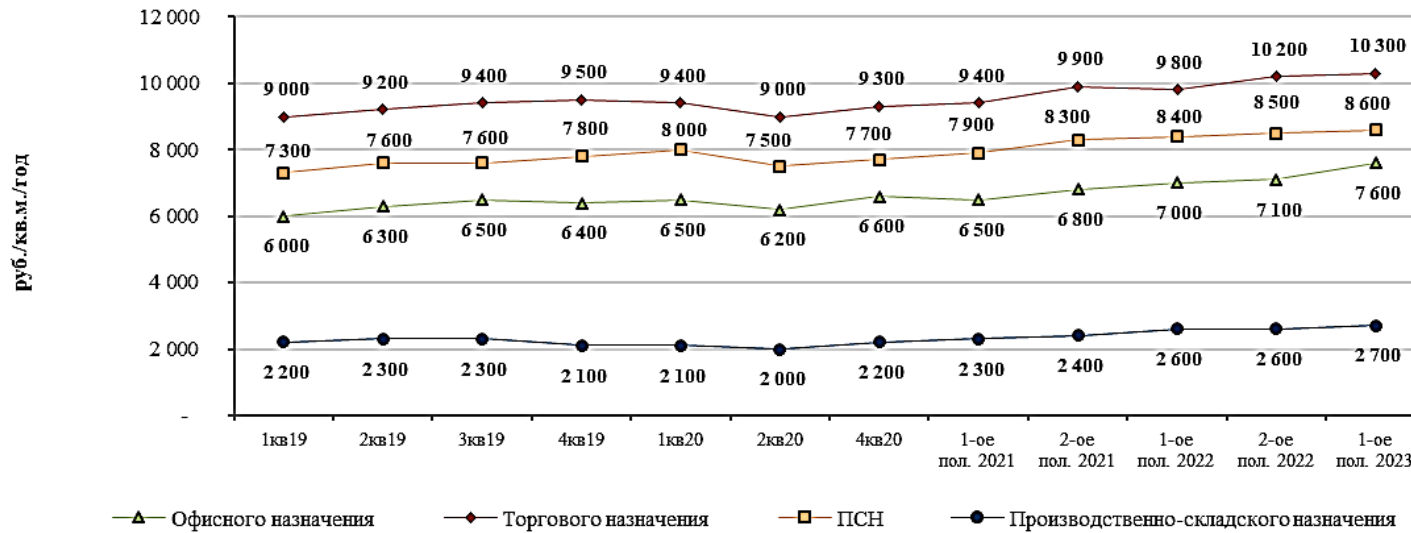


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 55

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



за пределами МБК (А-108)

Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-
Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-

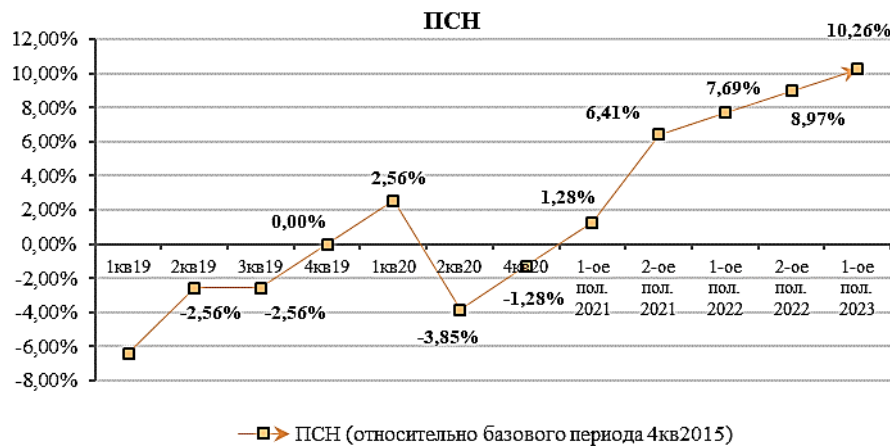


ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Диаграмма 56

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))



**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**5 ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР**

Таблица 61

Определение ВРМ

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	83 500	9 900	8,43
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	75 100	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	48 300	9 400	5,14
ПСН	до ≈10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 300	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 100	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 62

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2016			4кв2016			1кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 500	10 000	8,45	84 300	10 100	8,35	84 000	10 400	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	63 500	8 200	7,74	62 200	8 300	7,49	61 600	8 200	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	45 000	7 100	6,34	44 200	7 200	6,14	43 600	7 300	5,97
	за пределами МБК (А-108)	32 400	6 000	5,40	31 800	6 100	5,21	31 400	5 800	5,41
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	120 300	21 600	5,57	121 600	21 000	5,79	123 700	21 100	5,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	13 300	5,94	81 300	13 600	5,98	82 500	14 400	5,73
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	72 300	10 400	6,95	70 800	10 600	6,68	69 700	11 000	6,34
	за пределами МБК (А-108)	49 700	8 600	5,78	50 700	8 600	5,90	51 400	8 800	5,84
ПСН	до ≈10 км от МКАД	102 200	13 200	7,74	103 700	13 300	7,80	104 300	13 900	7,50
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	76 100	10 800	7,05	73 500	11 000	6,68	73 300	10 900	6,72
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	59 100	9 100	6,49	58 200	9 200	6,33	57 700	9 400	6,14
	за пределами МБК (А-108)	49 700	7 500	6,63	45 800	7 500	6,11	43 100	7 400	5,82
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	47 800	4 600	10,39	47 100	4 600	10,24	47 500	4 700	10,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	35 600	4 000	8,90	35 800	3 900	9,18	34 800	3 900	8,92
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	21 500	2 900	7,41	21 100	2 900	7,28	20 800	2 800	7,43
	за пределами МБК (А-108)	14 100	2 100	6,71	13 900	2 000	6,95	12 800	2 000	6,40

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 63

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2017			3кв2017			4кв2017		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 000	10 700	7,85	87 800	10 700	8,21	85 900	10 700	8,03
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	60 800	8 500	7,15	59 500	8 700	6,84	61 300	8 500	7,21
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	43 300	7 300	5,93	42 900	7 400	5,80	41 800	7 200	5,81
	за пределами МБК (А-108)	31 300	5 900	5,31	31 500	5 500	5,73	31 000	5 700	5,44
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 900	19 800	6,21	122 400	19 600	6,24	124 500	21 000	5,93
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 600	14 700	5,69	81 700	14 800	5,52	78 600	14 700	5,35
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 300	11 200	6,19	65 800	11 100	5,93	61 600	11 400	5,40
	за пределами МБК (А-108)	50 800	8 900	5,71	50 200	9 300	5,40	50 500	9 100	5,55
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 500	13 400	7,72	102 100	13 200	7,73	100 300	13 000	7,72
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	70 900	10 600	6,69	70 200	10 400	6,75	67 400	10 600	6,36
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	56 600	9 400	6,02	54 900	9 400	5,84	53 100	9 000	5,90
	за пределами МБК (А-108)	44 300	7 300	6,07	44 000	7 400	5,95	44 000	7 200	6,11
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 900	4 600	10,20	47 300	4 700	10,06	47 200	4 700	10,04
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	33 800	4 000	8,45	31 900	3 900	8,18	32 000	3 800	8,42
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	20 000	2 800	7,14	20 200	2 700	7,48	20 000	2 700	7,41
	за пределами МБК (А-108)	12 000	2 100	5,71	12 300	2 100	5,86	12 400	2 100	5,90

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 64

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1кв18			2кв18			3кв18		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89	84 300,00	10 900,00	7,73
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 800	8 700	7,10	62 900	8 900	7,07	63 500,00	8 700,00	7,30
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,60	41 900	7 500	5,59	40 800,00	7 300,00	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47	33 300,00	6 000,00	5,55
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	122 100	20 100	6,07	124 700	19 800	6,30	119 500,00	19 100,00	6,26
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93	78 700,00	14 200,00	5,54
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,20	60 500	11 300	5,35	60 200,00	11 300,00	5,33
	за пределами БМК (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 200	9 500	5,28	50 700,00	9 700,00	5,23
ПСН	до ≈10 км от МКАД	100 200	12 800	7,83	103 600	13 000	7,97	98 600,00	12 800,00	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58	67 900,00	10 400,00	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62	48 900,00	8 900,00	5,49
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95	44 600,00	7 200,00	6,19
Производственно- складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 200	4 800	9,42	45 900,00	5 000,00	9,18
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 200	3 700	8,16	31 300	3 900	8,03	32 100,00	3 900,00	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63	19 900,00	2 700,00	7,37
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81	12 100,00	2 200,00	5,50

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 65

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	4кв18			1кв19			2кв19		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 400,00	10 700,00	7,79	80 900	10 700	7,56	83 800	11 300	7,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	61 600,00	8 900,00	6,92	59 300	8 900	6,66	57 700	8 800	6,56
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 500,00	7 300,00	5,68	42 200	7 500	5,63	42 600	7 500	5,68
	за пределами БМК (А-108)	35 200,00	5 900,00	5,97	34 900	6 000	5,82	33 900	6 300	5,38
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	117 300,00	19 300,00	6,08	118 100	19 800	5,96	119 200	19 500	6,11
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	81 800,00	14 300,00	5,72	81 600	13 800	5,91	80 100	13 800	5,80
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 700,00	11 200,00	5,33	59 700	10 600	5,63	58 800	11 000	5,35
	за пределами БМК (А-108)	49 700,00	9 400,00	5,29	51 200	9 000	5,69	51 600	9 200	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	96 200,00	12 900,00	7,46	95 900	12 800	7,49	100 100	13 000	7,70
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 100,00	10 700,00	6,36	67 300	10 700	6,29	69 200	10 600	6,53
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	49 000,00	8 700,00	5,63	49 600	8 900	5,57	50 200	8 900	5,64
	за пределами БМК (А-108)	44 900,00	7 400,00	6,07	46 500	7 300	6,37	44 500	7 600	5,86
Производственно- складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200,00	4 900,00	9,22	44 500	4 900	9,08	43 900	5 000	8,78
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 700,00	3 900,00	8,38	31 600	3 900	8,10	31 400	4 000	7,85
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 700,00	2 600,00	7,58	19 300	2 500	7,72	19 300	2 600	7,42
	за пределами БМК (А-108)	11 800,00	2 200,00	5,36	11 700	2 200	5,32	12 000	2 300	5,22

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 66

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв19			4кв19			1кв2020		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	86 300	11 400	7,57	85 700	11 200	7,65	88 300	11 500	7,68
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 900	8 800	6,69	59 400	9 000	6,60	56 900	9 100	6,25
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	43 100	7 200	5,99	42 700	7 400	5,77	41 900	7 700	5,44
	за пределами БМК (А-108)	34 900	6 500	5,37	34 600	6 400	5,41	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	116 300	20 000	5,82	116 100	20 800	5,58	120 900	21 400	5,65
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	79 000	14 000	5,64	78 000	14 400	5,42	82 700	14 700	5,63
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 900	10 700	5,69	62 600	10 700	5,85	61 800	10 900	5,67
	за пределами БМК (А-108)	50 700	9 400	5,39	51 500	9 500	5,42	50 600	9 400	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	97 200	13 400	7,25	99 300	13 800	7,20	102 800	13 900	7,40
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	69 900	10 400	6,72	68 400	10 500	6,51	68 400	10 900	6,28
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	51 500	8 700	5,92	51 600	9 000	5,73	53 700	9 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	45 900	7 600	6,04	43 700	7 800	5,60	43 600	8 000	5,45
Производственно- складского назначения	до ≈10 км от МКАД	44 400	5 200	8,54	43 100	5 100	8,45	41 700	5 200	8,02
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	30 900	4 000	7,73	31 200	3 900	8,00	30 700	4 000	7,68
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	19 400	2 600	7,46	18 600	2 600	7,15	18 400	2 600	7,08
	за пределами БМК (А-108)	12 100	2 300	5,26	12 300	2 100	5,86	12 300	2 100	5,86

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 67

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв20			4кв2020			1-ое пол. 2021		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67	84 100	11 100	7,58	84 100	11 600	7,25
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39	58 300	8 900	6,55	57 800	9 100	6,35
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49	40 500	7 600	5,33	41 200	7 700	5,35
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24	31 700	6 600	4,80	32 700	6 500	5,03
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23	125 700	19 300	6,51	132 700	19 900	6,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20	85 700	14 000	6,12	86 700	14 100	6,15
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77	61 300	11 000	5,57	59 600	11 300	5,27
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38	48 700	9 300	5,24	50 200	9 400	5,34
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80	106 500	13 600	7,83	113 000	14 300	7,90
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97	72 400	10 600	6,83	74 600	11 300	6,60
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00	52 900	8 800	6,01	53 800	9 000	5,98
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69	43 100	7 700	5,60	43 100	7 900	5,46
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76	42 600	5 300	8,04	43 800	5 500	7,96
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23	34 100	4 100	8,32	33 600	4 400	7,64
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48	19 000	2 600	7,31	19 800	2 900	6,83
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50	13 900	2 200	6,32	14 600	2 300	6,35

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 68

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2-ое пол. 2021			1-ое пол. 2022			2-ое пол. 2022		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	91 300	12 400	7,36	103 600	13 000	7,97	109 100	13 500	8,08
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	58 200	9 400	6,19	64 600	9 900	6,53	65 500	10 200	6,42
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 800	7 800	5,23	43 900	8 300	5,29	44 700	9 000	4,97
	за пределами БМК (А-108)	33 500	6 800	4,93	36 000	7 000	5,14	35 200	7 100	4,96
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	145 000	19 500	7,44	161 600	20 400	7,92	158 600	20 900	7,59
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	91 100	14 600	6,24	101 700	14 200	7,16	103 700	15 700	6,61
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	62 900	11 500	5,47	71 600	11 300	6,34	71 000	12 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	52 400	9 900	5,29	55 400	9 800	5,65	55 800	10 200	5,47
ПСН	до ≈10 км от МКАД	123 400	15 700	7,86	140 500	17 100	8,22	143 300	17 600	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 800	12 300	6,41	88 800	12 900	6,88	93 300	13 800	6,76
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	56 300	9 700	5,80	60 200	10 200	5,90	60 900	10 700	5,69
	за пределами БМК (А-108)	45 400	8 300	5,47	47 700	8 400	5,68	48 900	8 500	5,75
Производственно- складского назначения	до ≈10 км от МКАД	46 800	6 000	7,80	53 100	6 700	7,93	56 200	7 600	7,39
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	36 200	4 800	7,54	41 000	5 500	7,45	43 400	6 100	7,11
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 900	3 100	6,74	23 000	3 500	6,57	23 900	3 500	6,83
	за пределами БМК (А-108)	15 500	2 400	6,46	16 500	2 600	6,35	16 000	2 600	6,15

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Таблица 69

Определение ВРМ (продолжение таблицы)

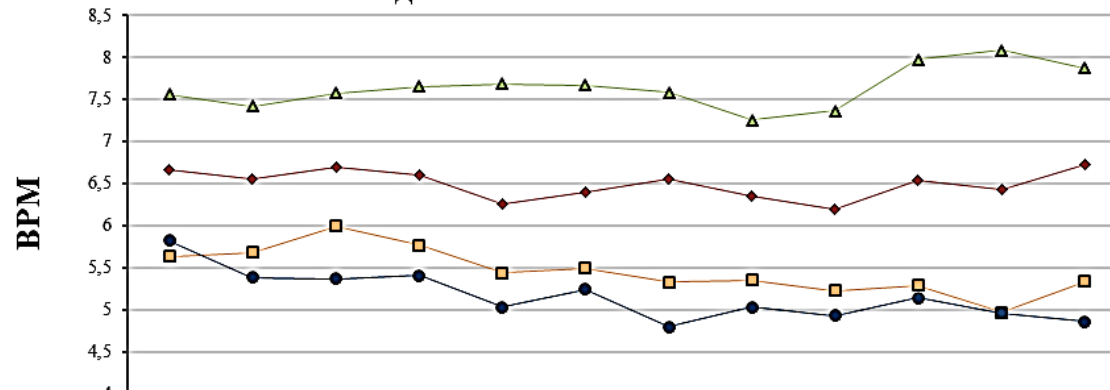
Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1-ое пол. 2023		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	110 200	14 000	7,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 500	10 200	6,72
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	47 000	8 800	5,34
	за пределами БМК (А-108)	36 900	7 600	4,86
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	160 400	21 900	7,32
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	107 300	15 400	6,97
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	72 100	12 100	5,96
	за пределами БМК (А-108)	56 500	10 300	5,49
ПСН	до ≈10 км от МКАД	148 200	18 200	8,14
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 400	13 200	7,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	61 400	10 600	5,79
	за пределами БМК (А-108)	50 600	8 600	5,88
Производственно- складского назначения	до ≈10 км от МКАД	58 700	8 000	7,34
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	44 300	6 300	7,03
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	24 400	3 700	6,59
	за пределами БМК (А-108)	16 400	2 700	6,07



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ



	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	7,56	7,42	7,57	7,65	7,68	7,67	7,58	7,25	7,36	7,97	8,08	7,87
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	6,66	6,56	6,69	6,6	6,25	6,39	6,55	6,35	6,19	6,53	6,42	6,72
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	5,63	5,68	5,99	5,77	5,44	5,49	5,33	5,35	5,23	5,29	4,97	5,34
за пределами БМК (А-108)	5,82	5,38	5,37	5,41	5,03	5,24	4,80	5,03	4,93	5,14	4,96	4,86

—▲— до ≈10 км от МКАД —◆— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) —■— от ММК (А-107) до БМК (А-108) —●— за пределами БМК (А-108)

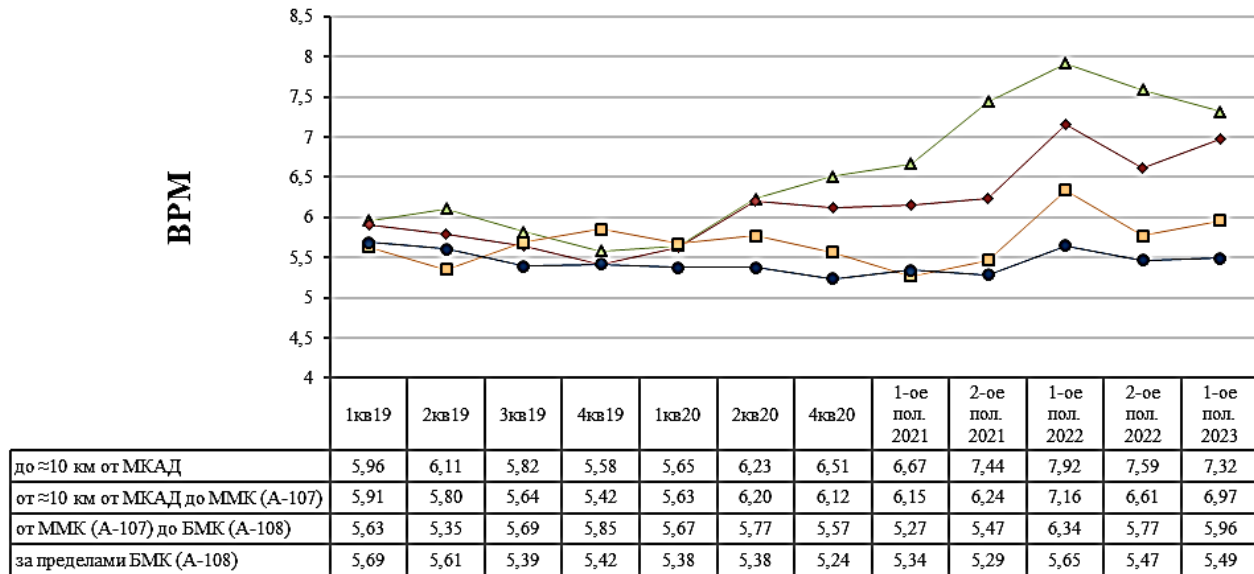
Направление/ экономическая зона	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафониха; д. Глазово	г.Дмитров; г.Яхрома	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	-
Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	г.Чехов; г.Серпухов	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	г.Можайск
Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	г.Истра; г.Руза	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г.Солнечногорск; г.Клин	-



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ



—▲— до ≈10 км от МКАД —◆— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) —■— от ММК (А-107) до БМК (А-108) —●— за пределами БМК (А-108)

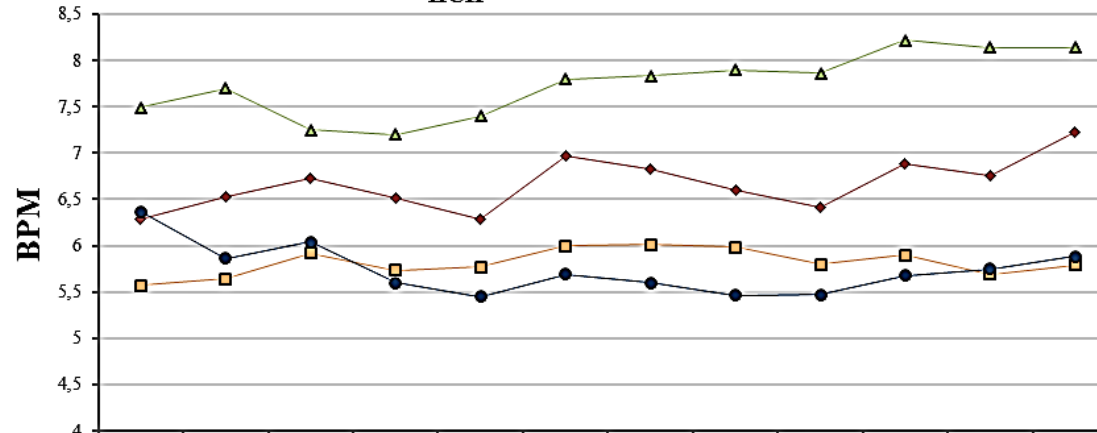
Направление/ экономическая зона	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д. Агафониха; д. Глазово	г.Дмитров; г.Яхрома	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	-
Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	г.Чехов; г.Серпухов	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	г.Можайск
Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	г.Истра; г.Руза	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г.Солнечногорск; г.Клин	-



ПФК

Профессиональное финансовое консультирование

ПСН



	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ~10 км от МКАД	7,49	7,70	7,25	7,2	7,40	7,80	7,83	7,9	7,86	8,22	8,14	8,14
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	6,29	6,53	6,72	6,51	6,28	6,97	6,83	6,6	6,41	6,88	6,76	7,23
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	5,57	5,64	5,92	5,73	5,77	6,00	6,01	5,98	5,80	5,90	5,69	5,79
за пределами БМК (А-108)	6,37	5,86	6,04	5,6	5,45	5,69	5,60	5,46	5,47	5,68	5,75	5,88

—▲— до ~10 км от МКАД —◆— от ~10 км от МКАД до ММК (А-107) —■— от ММК (А-107) до БМК (А-108) —●— за пределами БМК (А-108)

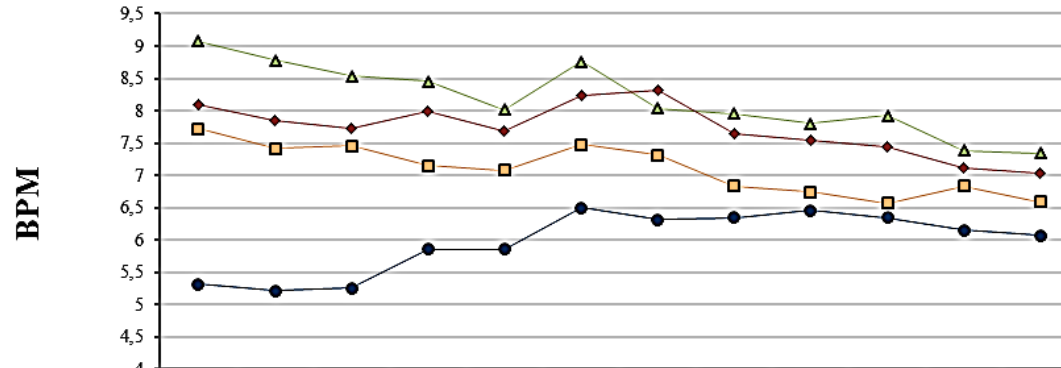
Направление/ экономическая зона	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	г.Любня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д. Агафониха; д. Глазово	г.Дмитров; г.Яхрома	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	-
Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	г.Чехов; г.Серпухов	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	г.Можайск
Запад	г.Красногорск; г.Москва (р-н Митино)	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	г.Истра; г.Руза	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	г.Химки; г.Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г.Солнечногорск; г.Клин	-



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ



	1 кв 19	2 кв 19	3 кв 19	4 кв 19	1 кв 20	2 кв 20	4 кв 20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022	2-ое пол. 2022	1-ое пол. 2023
до ≈10 км от МКАД	9,08	8,78	8,54	8,45	8,02	8,76	8,04	7,96	7,80	7,93	7,39	7,34
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	8,1	7,85	7,73	8	7,68	8,23	8,32	7,64	7,54	7,45	7,11	7,03
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	7,72	7,42	7,46	7,15	7,08	7,48	7,31	6,83	6,74	6,57	6,83	6,59
за пределами БМК (А-108)	5,32	5,22	5,26	5,86	5,86	6,50	6,32	6,35	6,46	6,35	6,15	6,07

—▲— до ≈10 км от МКАД —◆— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) —■— от ММК (А-107) до БМК (А-108) —●— за пределами БМК (А-108)

Направление/ экономическая зона	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д. Агафониха; д. Глазово	г. Дмитров; г. Яхрома	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	-
Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	г. Чехов; г. Серпухов	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	г. Можайск
Запад	г. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	г. Истра; г. Руза	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	г. Химки; г. Москва	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	г. Солнечногорск; г. Клин	-



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Сайты сети Интернет:
 - 1.1. <https://www.avito.ru/>
 - 1.2. <http://www.cian.ru/>
 - 1.3. <https://maps.yandex.ru>