



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2025 года

Период анализа:	01.01.2025-30.06.2025 гг.
Дата публикации:	15.07.2025 г.
Руководитель проекта:	Божко А.В.
E-mail для комментариев:	analyse@pfagroup.ru

Москва 2025



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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).

АНОНС!

Рады Вам сообщить, что начиная с последнего квартала 2024 года ООО «ПФК» под руководством и авторством А.В. Божко открыло новое направление для анализа. Теперь на нашем сайте доступны сводные обзоры о стоимости/арендных ставках коммерческой недвижимости **по городам РФ**. В рамках данного исследования анализируются и группируются данные, представленные в свободном доступе сети Интернет, о стоимости / арендных ставках коммерческой недвижимости в разрезе функционального назначения по районам анализируемого города.

На основании рыночных данных обосновываются и определяются такие показатели как:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ).
- ставка капитализации.

Ознакомиться с демоверсиями и условиями предоставления обзоров Вы можете по следующей ссылке: <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/reviews/>

При заинтересованности или возникновении вопросов Вы можете связаться с нами одним из следующих способов:

1. Написать нам на почту: analyse@pfagroup.ru; info@pfagroup.ru.
2. Позвонить по телефону или написать сообщение в мессенджерах: +7 (495) 532-48-29; +7(926)411-89-48.

Благодарим Вас за проявленный интерес к нашим исследованиям. Надеемся на плодотворное сотрудничество.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	КОНЦЕПЦИЯ АНАЛИЗА	4
2	РЕЗЮМЕ ОБЗОРА.....	11
3	РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	15
3.1	Сводные данные рынка купли-продажи	15
3.2	Недвижимость офисного назначения.....	17
3.3	Недвижимость торгового назначения	22
3.4	Помещения свободного назначения	27
3.5	Недвижимость производственно-складского назначения	32
3.6	Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи	37
4	РЫНОК АРЕНДЫ.....	40
4.1	Сводные данные рынка аренды	40
4.2	Недвижимость офисного назначения.....	42
4.3	Недвижимость торгового назначения	47
4.4	Помещения свободного назначения	52
4.5	Недвижимость производственно-складского назначения	57
4.6	Динамика изменения цены предложения на рынке аренды.....	62
5	ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР.....	65
6	СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	66
6.1	Недвижимость офисного назначения.....	70
6.2	Недвижимость торгового назначения.....	76
6.3	Помещения свободного назначения.....	82
6.4	Недвижимость производственно-складского назначения	88
6.5	Выводы.....	94
7	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	96

1 КОНЦЕПЦИЯ АНАЛИЗА

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

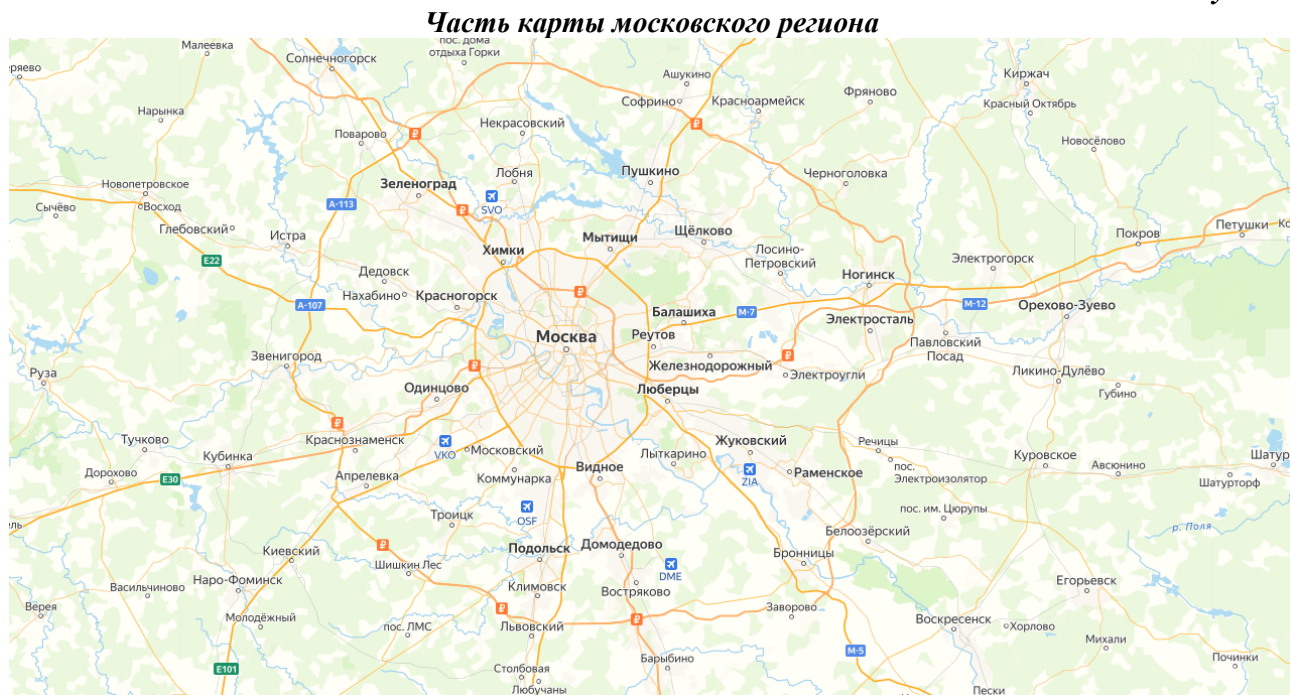
Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- 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



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 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



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

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. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск; г. 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.

**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.

**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	430	1 154	798	197	2 579	816	978	870	406	3 070
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	358	718	387	332	1 795	463	792	575	256	2 086
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	129	229	103	140	601	226	404	116	166	912
за пределами БМК (А-108)	55	126	39	89	309	131	302	62	106	601
Итого:	972	2 227	1 327	758	5 284	1 636	2 476	1 623	934	6 669

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;	130 200	166 100	162 200	72 300	15 100	24 000	22 200	9 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	109 800	147 400	141 300	70 400	14 400	23 200	20 700	8 700
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 400	158 500	148 200	65 000	12 500	23 900	19 100	8 900
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	110 400	220 100	170 700	53 700	15 500	25 200	22 600	9 200
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	117 500	193 000	178 500	65 700	15 000	29 300	22 700	10 500
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	152 600	256 600	214 200	81 400	21 800	28 800	26 600	10 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	121 700	204 000	196 800	77 600	19 300	28 900	23 500	9 200
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	142 100	189 100	182 300	72 200	17 600	25 300	21 100	8 800

**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.Агафониha; д.Глазово	88 000	105 300	98 100	48 300	10 200	14 500	12 700	7 900
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	77 200	119 500	106 700	46 900	11 500	17 500	15 200	8 500
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	63 500	80 600	76 000	40 500	9 500	15 300	13 200	7 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	71 300	111 400	90 100	46 200	10 200	15 300	12 600	6 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	79 600	139 900	128 300	57 400	10 900	18 700	16 400	7 400
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	80 700	168 600	150 300	64 300	10 900	20 700	17 100	7 100
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	66 700	121 700	98 900	47 400	12 100	18 400	13 600	7 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	99 700	134 000	121 600	53 400	13 900	17 600	14 600	7 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	52 100	84 500	80 400	27 300	9 900	14 400	11 300	3 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	51 700	69 100	66 000	31 300	8 800	12 400	10 500	4 300
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 100	69 600	57 500	21 300	8 600	11 000	9 600	2 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 900	73 700	62 100	17 600	8 300	11 400	10 500	3 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	67 800	81 700	78 000	25 000	8 700	13 700	11 800	3 400
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	53 000	85 900	75 300	34 700	9 200	13 500	11 900	4 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	45 600	93 100	63 200	25 100	10 400	17 600	13 900	5 600
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	60 800	81 300	74 600	29 600	8 800	13 500	12 300	5 500
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	44 000	75 100	62 600	19 700	6 800	10 600	8 700	3 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	36 400	53 000	46 200	15 900	7 900	10 000	9 100	2 500
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	56 400	70 200	65 300	16 600	8 200	13 300	10 700	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	37 400	69 200	62 100	16 800	8 600	11 900	11 400	3 200
	Юго-запад	г.Можайск; г.Веряя	35 900	65 300	45 900	19 000	7 600	10 600	8 900	3 500
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	37 700	50 700	44 100	16 700	7 400	12 000	9 400	3 300
	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	123 100	16 400	7,51
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	78 300	11 200	6,99
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	52 100	9 100	5,73
	за пределами МБК (А-108)	41 300	7 800	5,29
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	191 900	26 100	7,35
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	122 600	17 300	7,09
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	79 900	13 400	5,96
	за пределами МБК (А-108)	63 900	11 400	5,61
ПСН	до ≈10 км от МКАД	174 300	22 300	7,82
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	108 800	14 400	7,56
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 600	11 500	6,05
	за пределами МБК (А-108)	54 400	9 700	5,61
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	69 800	9 500	7,35
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	50 600	7 500	6,75
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	26 500	4 100	6,46
	за пределами МБК (А-108)	17 500	3 100	5,65

Таблица 6. Значения ставок КАПИТАЛИЗАЦИИ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Ставка капитализации
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	10,02%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,32%
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	12,17%
	за пределами МБК (А-108)	13,01%
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	10,02%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,16%
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	11,96%
	за пределами МБК (А-108)	11,71%
ПСН	до ≈10 км от МКАД	9,54%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	9,58%
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	11,74%
	за пределами МБК (А-108)	11,98%
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	10,12%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,20%
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	11,47%
	за пределами МБК (А-108)	12,93%

Таблица 7. 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. Озеречское; д.Агафониха; 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. Монино
	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

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
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.Куrowsкое; 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
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
	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.Верея
Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	
Северо-запад	-	

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

3 РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

3.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 8. 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	55 600	188 900	119 200	55 600	333 300	166 800	55 600	298 900	156 100	45 000	150 000	78 800
	Северо-восток	до ≈10 км	39 600	204 000	110 700	39 600	359 800	148 700	39 600	323 100	140 000	25 000	137 900	70 300
	Восток	до ≈12 км	25 000	158 000	93 800	34 700	367 600	151 300	25 000	328 100	140 500	27 300	140 000	68 200
	Юго-восток	до ≈10 км	42 000	187 300	120 500	46 100	420 000	210 300	50 000	370 000	186 200	32 000	123 200	58 900
	Юг	до ≈10 км	60 500	193 100	120 700	45 000	365 000	210 700	40 500	310 100	195 300	25 000	149 900	71 300
	Юго-запад	до ≈15 км	67 200	259 700	167 100	83 500	403 900	262 700	83 500	333 300	234 800	43 800	150 400	89 500
	Запад	до ≈10 км	62 500	255 000	127 200	56 500	405 100	214 400	66 600	345 700	201 400	41 000	140 000	83 200
	Северо-запад	до ≈15 км	77 500	209 100	143 000	91 700	423 500	200 700	88 300	371 900	183 300	53 200	117 500	70 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	57 400	138 500	80 600	67 900	269 000	110 400	67 900	195 700	101 300	26 400	162 500	53 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	32 800	135 200	80 800	34 100	305 300	130 600	32 400	229 800	117 200	22 200	114 500	50 800
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	26 200	140 000	65 400	26 700	207 900	84 500	26 200	180 000	78 500	12 100	97 700	44 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	33 300	145 000	72 000	35 000	237 500	115 200	22 200	191 300	94 500	13 200	95 000	49 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	26 400	123 800	83 300	46 100	269 200	142 800	26 400	221 500	134 600	26 300	110 500	61 100
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 000	141 400	86 700	48 200	317 600	184 500	43 400	246 300	157 300	27 900	96 200	69 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	39 700	127 800	72 600	39 700	265 300	133 700	28 600	196 000	108 300	31 500	114 300	52 000
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	36 000	152 600	99 900	40 800	281 700	132 700	42 600	206 300	123 800	19 100	100 000	58 300
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	30 000	100 000	56 000	33 600	195 900	86 100	33 600	152 000	73 700	13 800	70 000	30 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	19 100	116 000	54 700	25 900	250 000	75 800	26 100	211 200	71 400	14 400	100 900	28 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	13 900	113 700	41 500	13 900	215 900	75 000	24 400	172 900	63 100	6 300	65 500	23 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	19 000	92 900	44 200	19 000	171 100	72 100	22 300	164 400	65 800	8 400	85 000	19 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	22 500	123 500	62 600	22 500	260 400	89 400	25 000	222 200	80 500	9 000	100 000	28 000
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	21 700	117 700	55 800	21 700	234 400	92 200	29 200	170 700	77 800	13 500	100 000	37 300
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	29 900	110 000	50 000	29 900	200 000	95 800	29 900	155 600	74 900	13 500	101 900	29 300
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	18 500	127 800	55 100	18 500	280 000	88 800	28 500	197 100	81 200	10 600	108 000	32 400

**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.	20 000	120 000	39 900	24 000	186 800	75 300	26 000	155 000	68 300	5 100	61 200	21 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	24 300	97 200	37 700	24 300	123 300	58 000	28 400	108 800	50 100	5 200	32 000	17 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	13 200	121 600	54 500	19 200	194 900	76 900	19 200	153 800	70 200	3 600	71 700	18 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	15 900	110 000	39 400	15 900	208 100	75 900	20 000	170 500	68 300	6 300	73 900	18 400
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	22 100	92 800	39 000	22 100	163 800	67 400	22 100	132 500	50 400	6 100	65 000	20 900
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	20 000	77 700	37 200	20 000	140 000	52 000	22 000	110 000	45 300	3 800	55 000	18 300
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

3.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

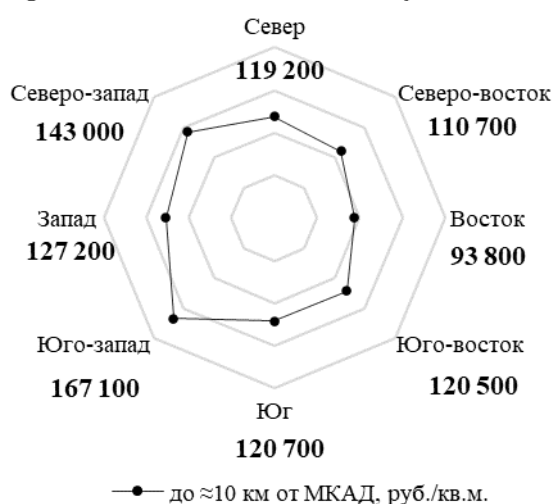
Таблица 9. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	55 600	188 900	119 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	39 600	204 000	110 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	25 000	158 000	93 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	42 000	187 300	120 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	60 500	193 100	120 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	67 200	259 700	167 100	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	62 500	255 000	127 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	77 500	209 100	143 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	53 700	206 900	125 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 1

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **93 800 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **167 100 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет **125 300 руб./кв.м.**

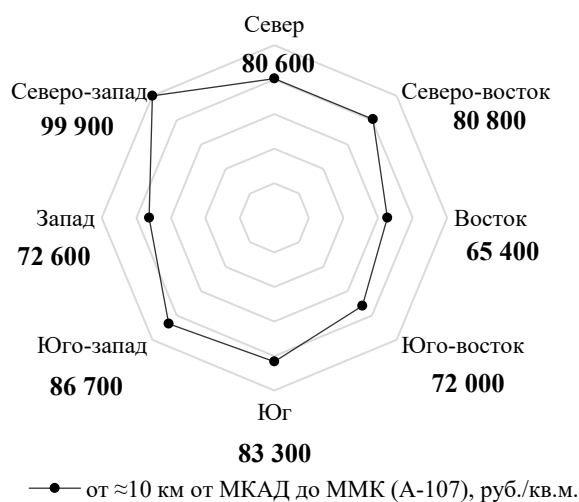
Таблица 10. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	57 400	138 500	80 600	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	32 800	135 200	80 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	26 200	140 000	65 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	33 300	145 000	72 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 400	123 800	83 300	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	36 000	141 400	86 700	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	39 700	127 800	72 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	36 000	152 600	99 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	36 000	138 000	80 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **65 400 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Северо-запад**» на уровне: **99 900 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет: **80 200 руб./кв.м.**

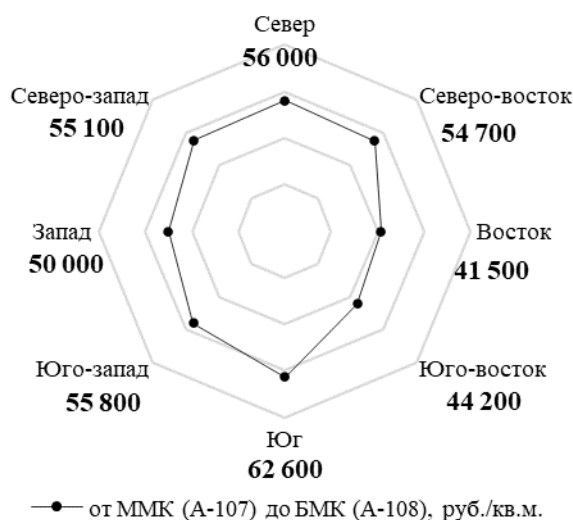
Таблица 11. Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	30 000	100 000	56 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	19 100	116 000	54 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	13 900	113 700	41 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	92 900	44 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	22 500	123 500	62 600	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	21 700	117 700	55 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	29 900	110 000	50 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 500	127 800	55 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	21 800	112 700	52 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **41 500 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юг**» на уровне: **62 600 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет **52 500 руб./кв.м.**

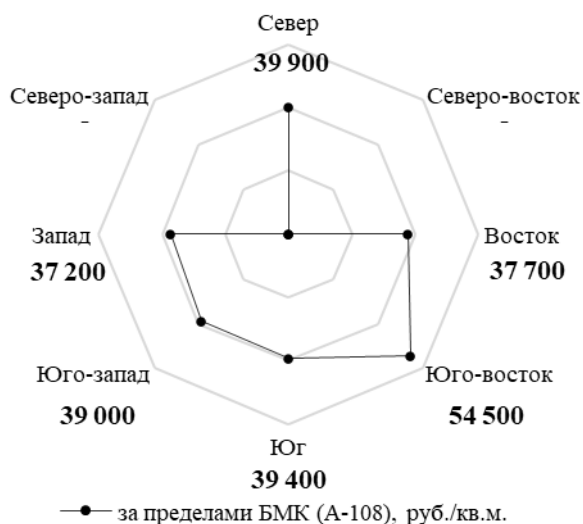
Таблица 12. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	20 000	120 000	39 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	24 300	97 200	37 700	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	13 200	121 600	54 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	15 900	110 000	39 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	22 100	92 800	39 000	г.Можайск; г.Веря
Запад	20 000	77 700	37 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	19 300	103 200	41 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Запад**» на уровне: **37 200 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **54 500 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет: **41 300 руб./кв.м.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по продаже рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

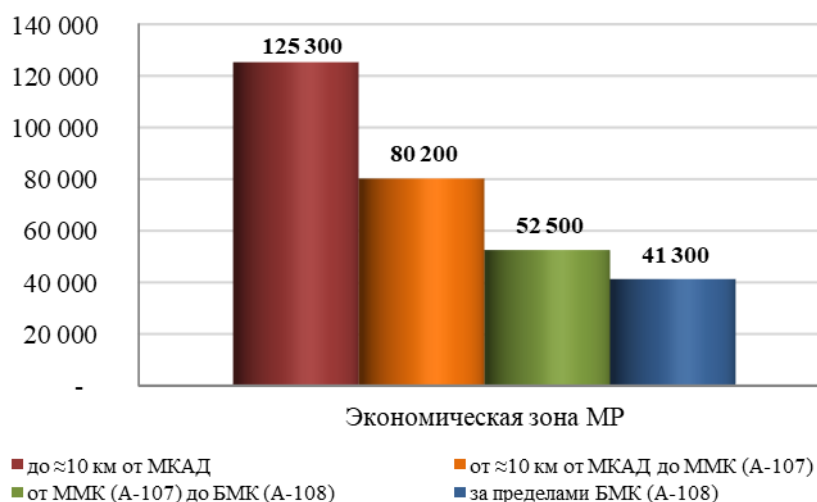
Таблица 13. Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

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	119 200	80 600	56 000	39 900
Северо-восток	110 700	80 800	54 700	х
Восток	93 800	65 400	41 500	37 700
Юго-восток	120 500	72 000	44 200	54 500
Юг	120 700	83 300	62 600	39 400
Юго-запад	167 100	86 700	55 800	39 000
Запад	127 200	72 600	50 000	37 200
Северо-запад	143 000	99 900	55 100	х
Среднее значение по ЭЗ	125 300	80 200	52 500	41 300

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 14

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.	125 300	80 200	52 500	41 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-35,99%	-34,54%	-21,33%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-35,99%	-58,10%	-67,04%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **67,04%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

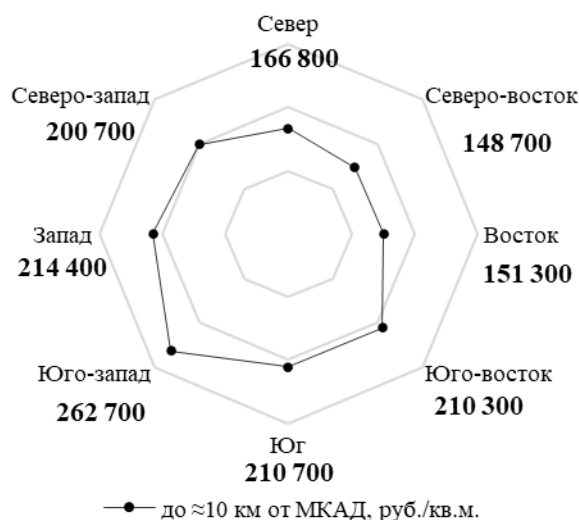
Таблица 15. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	55 600	333 300	166 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	39 600	359 800	148 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	34 700	367 600	151 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	46 100	420 000	210 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	45 000	365 000	210 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	83 500	403 900	262 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	56 500	405 100	214 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	91 700	423 500	200 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	56 600	384 800	195 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: **«Северо-восток»** на уровне: **148 700 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: **«Юго-запад»** на уровне: **262 700 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет: **195 700 руб./кв.м.**

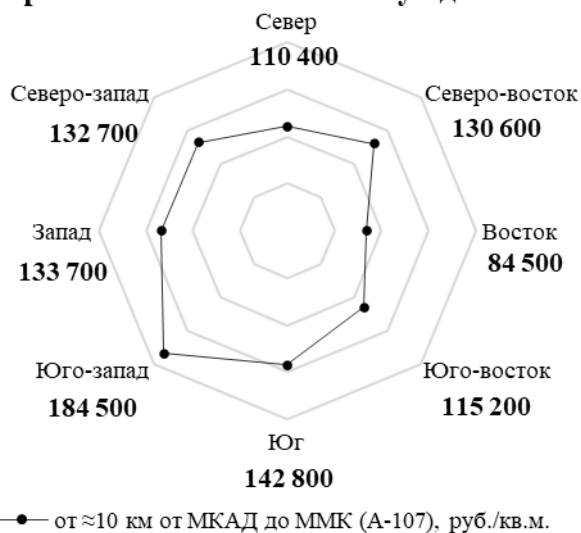
Таблица 16. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	67 900	269 000	110 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	34 100	305 300	130 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	26 700	207 900	84 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	35 000	237 500	115 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	46 100	269 200	142 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	48 200	317 600	184 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	39 700	265 300	133 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	40 800	281 700	132 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	42 300	269 200	129 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **84 500 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **184 500 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет: **129 300 руб./кв.м.**

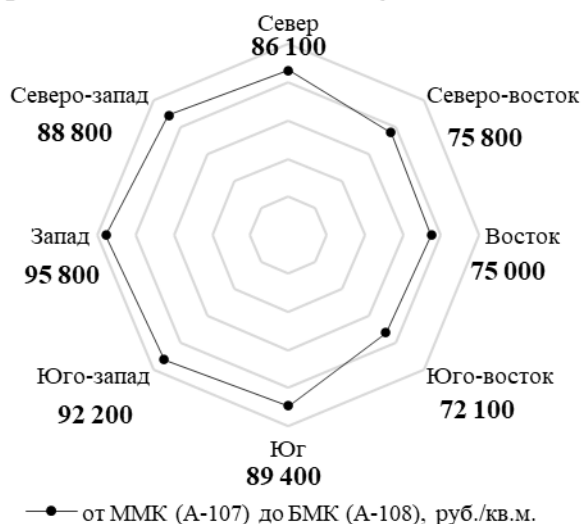
Таблица 17. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	33 600	195 900	86 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	25 900	250 000	75 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	13 900	215 900	75 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	171 100	72 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	22 500	260 400	89 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	21 700	234 400	92 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	29 900	200 000	95 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 500	280 000	88 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	23 100	226 000	84 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **72 100 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Запад**» на уровне: **95 800 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет **84 400 руб./кв.м.**

Таблица 18. 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	24 000	186 800	75 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	х
Восток	24 300	123 300	58 000	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	19 200	194 900	76 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	15 900	208 100	75 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	22 100	163 800	67 400	г.Можайск; г.Верея
Запад	20 000	140 000	52 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	х
Среднее значение	20 900	169 500	67 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Запад**» на уровне: **52 000 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **76 900 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет: **67 600 руб./кв.м.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по продаже рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

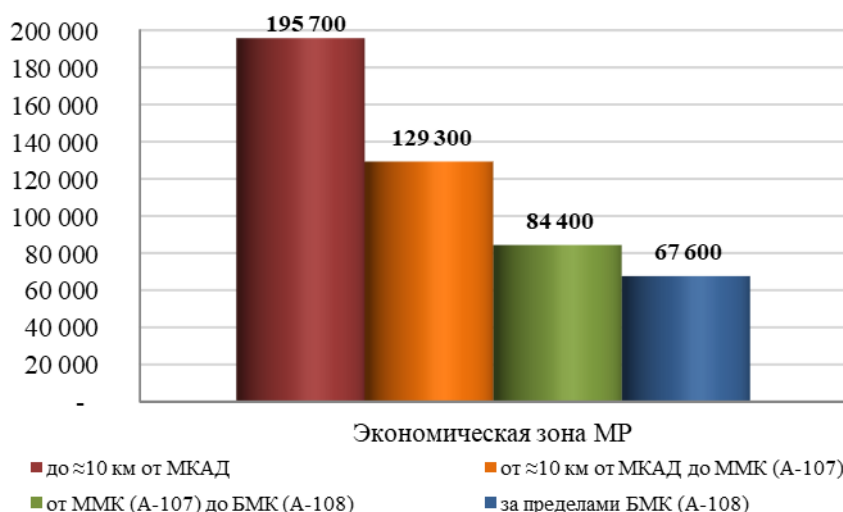
Таблица 19. Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	166 100	105 300	84 500	75 100
Северо-восток	147 400	119 500	69 100	х
Восток	158 500	80 600	69 600	53 000
Юго-восток	220 100	111 400	73 700	70 200
Юг	193 000	139 900	81 700	69 200
Юго-запад	256 600	168 600	85 900	65 300
Запад	204 000	121 700	93 100	50 700
Северо-запад	189 100	134 000	81 300	х
Среднее значение по ЭЗ	191 900	122 600	79 900	63 900

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 20. Изменение стоимости торговой 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.	195 700	129 300	84 400	67 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-33,93%	-34,73%	-19,91%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-33,93%	-56,87%	-65,46%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на **65,46%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

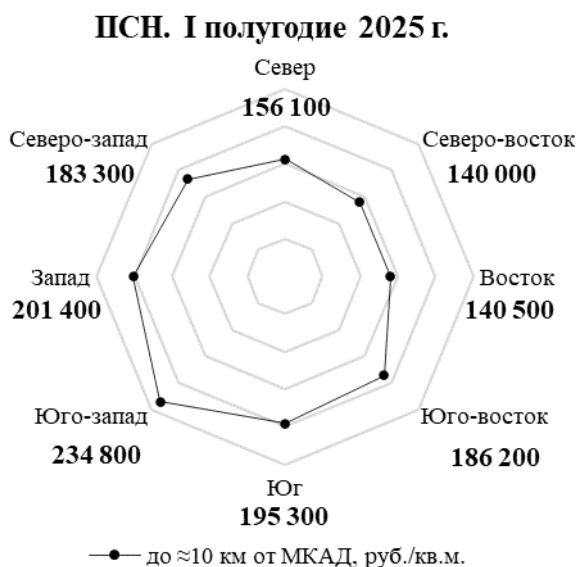
3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 21. 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	55 600	298 900	156 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	39 600	323 100	140 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	25 000	328 100	140 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	50 000	370 000	186 200	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	40 500	310 100	195 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	83 500	333 300	234 800	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	66 600	345 700	201 400	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	88 300	371 900	183 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	56 100	335 100	179 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

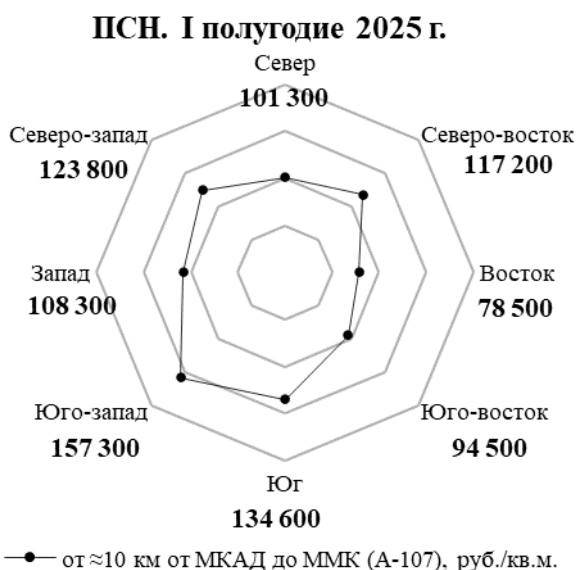
- **Минимальное значение** цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: **«Северо-восток»** на уровне: **140 000 руб./кв.м.**
- **Максимальное значение** цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: **«Юго-запад»** на уровне: **234 800 руб./кв.м.**
- **Среднее значение** цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет: **179 700 руб./кв.м.**

Таблица 22. 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	67 900	195 700	101 300	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	32 400	229 800	117 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	26 200	180 000	78 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	22 200	191 300	94 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 400	221 500	134 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	43 400	246 300	157 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	28 600	196 000	108 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	42 600	206 300	123 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	36 200	208 400	114 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **78 500 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **157 300 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет **114 400 руб./кв.м.**

Таблица 23. 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	33 600	152 000	73 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	26 100	211 200	71 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	24 400	172 900	63 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	22 300	164 400	65 800	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	25 000	222 200	80 500	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	29 200	170 700	77 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	29 900	155 600	74 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	28 500	197 100	81 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	27 400	180 800	73 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **63 100 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Северо-запад**» на уровне: **81 200 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет: **73 600 руб./кв.м.**

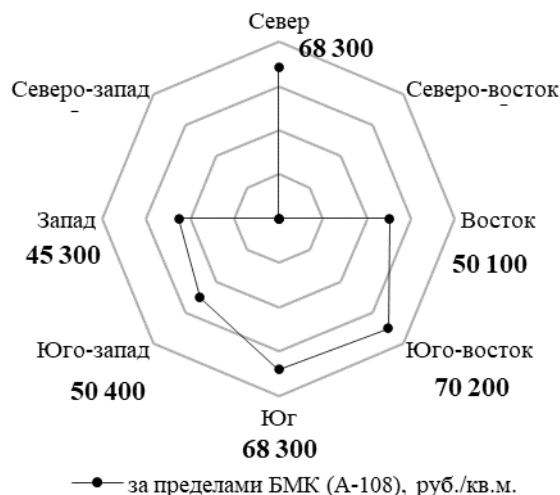
Таблица 24. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

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	26 000	155 000	68 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	28 400	108 800	50 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	19 200	153 800	70 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	20 000	170 500	68 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	22 100	132 500	50 400	г.Можайск; г.Веря
Запад	22 000	110 000	45 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	23 000	138 400	58 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

ПСН. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Запад**» на уровне: **45 300 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **70 200 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет: **58 800 руб./кв.м.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по продаже рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

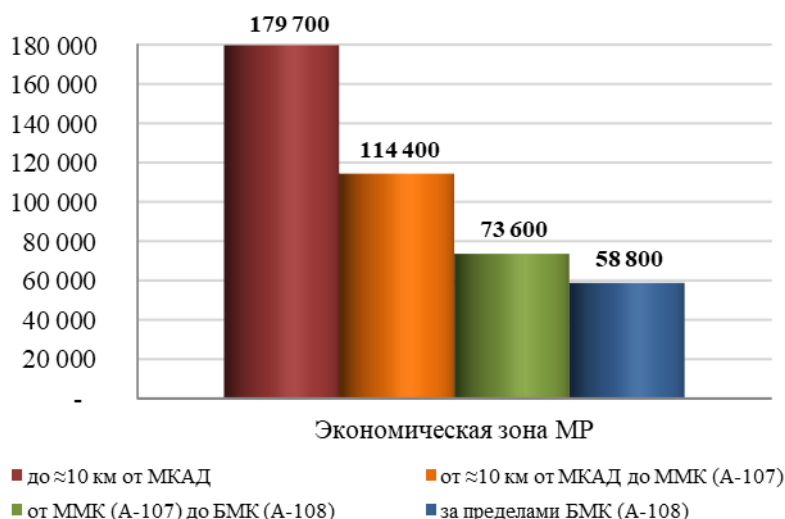
Таблица 25. Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

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	156 100	101 300	73 700	68 300
Северо-восток	140 000	117 200	71 400	х
Восток	140 500	78 500	63 100	50 100
Юго-восток	186 200	94 500	65 800	70 200
Юг	195 300	134 600	80 500	68 300
Юго-запад	234 800	157 300	77 800	50 400
Запад	201 400	108 300	74 900	45 300
Северо-запад	183 300	123 800	81 200	х
Среднее значение по ЭЗ	179 700	114 400	73 600	58 800

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 26. 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.	179 700	114 400	73 600	58 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,34%	-35,66%	-20,11%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,34%	-59,04%	-67,28%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **67,28%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 27. 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	150 000	78 800	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	25 000	137 900	70 300	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	27 300	140 000	68 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	32 000	123 200	58 900	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	25 000	149 900	71 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	43 800	150 400	89 500	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	41 000	140 000	83 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	53 200	117 500	70 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	36 500	138 600	73 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **58 900 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **89 500 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет: **73 900 руб./кв.м.**

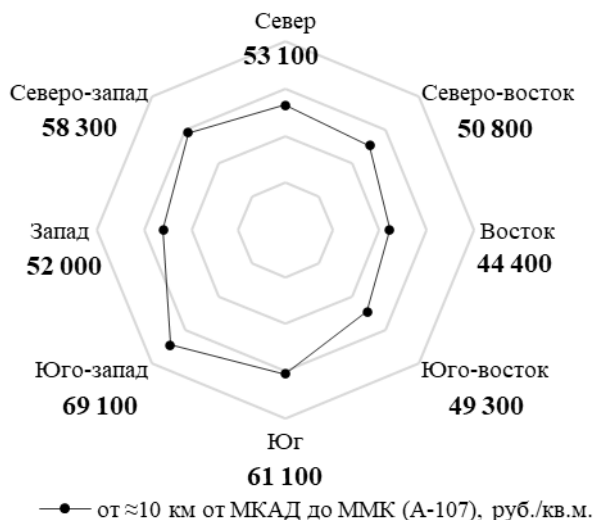
Таблица 28. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	26 400	162 500	53 100	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречское; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	22 200	114 500	50 800	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	12 100	97 700	44 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	13 200	95 000	49 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 300	110 500	61 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	27 900	96 200	69 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	31 500	114 300	52 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	19 100	100 000	58 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	22 300	111 300	54 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **44 400 руб./кв.м.**
- **Максимальное значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **69 100 руб./кв.м.**
- **Среднее значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет: **54 800 руб./кв.м.**

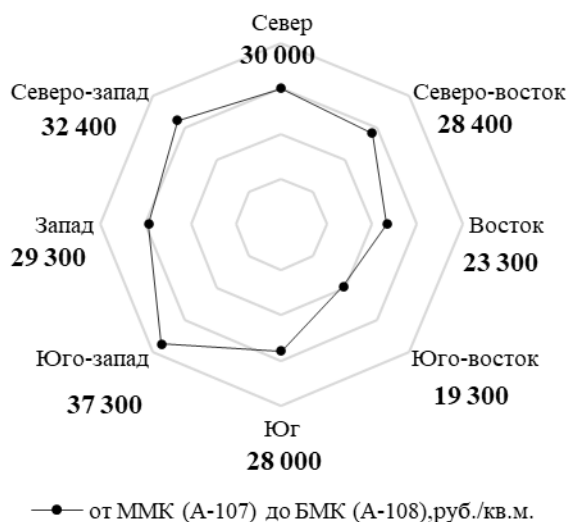
Таблица 29. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	13 800	70 000	30 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	14 400	100 900	28 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	6 300	65 500	23 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	8 400	85 000	19 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	9 000	100 000	28 000	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	13 500	100 000	37 300	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	13 500	101 900	29 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	10 600	108 000	32 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	11 200	91 400	28 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **19 300 руб./кв.м.**
- **Максимальное значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **37 300 руб./кв.м.**
- **Среднее значение** цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет: **28 500 руб./кв.м.**

Таблица 30. 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	61 200	21 600	5 100
Северо-восток	х	х	х	х
Восток	5 200	32 000	17 400	5 200
Юго-восток	3 600	71 700	18 200	3 600
Юг	6 300	73 900	18 400	6 300
Юго-запад	6 100	65 000	20 900	6 100
Запад	3 800	55 000	18 300	3 800
Северо-запад	х	х	х	х
Среднее значение	5 000	59 800	19 100	5 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **17 400 руб./кв.м.**
- *Максимальное значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Север**» на уровне: **21 600 руб./кв.м.**
- *Среднее значение* цены предложения по продаже недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет: **19 100 руб./кв.м.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по продаже рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

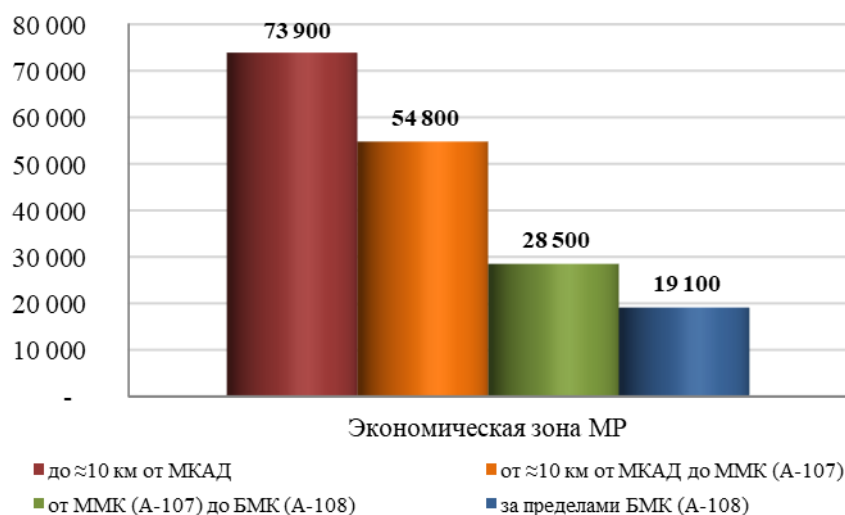
Таблица 31. Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	78 800	53 100	30 000	21 600
Северо-восток	70 300	50 800	28 400	х
Восток	68 200	44 400	23 300	17 400
Юго-восток	58 900	49 300	19 300	18 200
Юг	71 300	61 100	28 000	18 400
Юго-запад	89 500	69 100	37 300	20 900
Запад	83 200	52 000	29 300	18 300
Северо-запад	70 900	58 300	32 400	х
Среднее значение по ЭЗ	73 900	54 800	28 500	19 100

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 32. 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.	73 900	54 800	28 500	19 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,85%	-47,99%	-32,98%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,85%	-61,43%	-74,15%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **74,15%** 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 33. 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 34.** 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	2-ое пол. 2023	1-ое пол. 2024	2-ое пол. 2024
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	111 300	115 800	123 100
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600	158 600	160 400	168 200	177 200	191 900
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500	143 300	148 200	153 400	160 400	174 300
		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	61 300	64 400	69 800
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	70 100	72 500	78 300
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700	103 700	107 300	114 200	116 200	122 600
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800	93 300	95 400	98 900	102 000	108 800
		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	46 200	46 800	50 600
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	48 600	49 700	52 100
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600	71 000	72 100	74 600	77 900	79 900
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200	60 900	61 400	63 600	65 900	69 600
		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	24 800	25 600	26 500
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	38 200	39 700	41 300
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400	55 800	56 500	59 200	60 800	63 900
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700	48 900	50 600	51 800	52 700	54 400
		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	16 700	17 300	17 500

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 35.** 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	1-ое пол.25
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	125 300
		Торгового назначения	195 700
		ПСН	179 700
		Производственно-складского назначения	73 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	80 200
		Торгового назначения	129 300
		ПСН	114 400
		Производственно-складского назначения	54 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	52 500
		Торгового назначения	84 400
		ПСН	73 600
		Производственно-складского назначения	28 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 300
		Торгового назначения	67 600
		ПСН	58 800
		Производственно-складского назначения	19 100

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

4 РЫНОК АРЕНДЫ

4.1 СВОДНЫЕ ДАННЫЕ РЫНКА АРЕНДЫ

Таблица 36. 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	6 300	23 100	16 100	7 200	88 200	26 200	9 800	41 900	23 600	3 500	18 600	10 500
	Северо-восток	до ≈10 км	8 600	22 900	14 900	8 000	87 800	24 800	9 600	42 400	21 100	5 000	17 100	9 800
	Восток	до ≈12 км	5 400	27 900	13 700	6 000	105 000	24 100	6 000	44 500	19 700	4 000	18 500	9 600
	Юго-восток	до ≈10 км	6 800	26 800	17 000	8 400	75 000	26 500	7 800	52 300	24 100	4 200	17 000	9 700
	Юг	до ≈10 км	7 500	28 100	17 100	7 800	78 300	29 300	5 100	45 000	25 600	5 400	17 600	10 300
	Юго-запад	до ≈15 км	7 400	37 700	22 300	7 800	70 600	29 700	10 000	51 800	27 600	3 100	16 600	11 700
	Запад	до ≈10 км	7 100	30 700	19 700	7 100	76 100	29 500	7 100	51 400	25 800	4 000	16 500	10 300
	Северо-запад	до ≈15 км	7 500	31 000	17 900	7 500	63 600	25 900	7 500	39 700	21 300	4 000	16 500	10 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	5 000	14 500	10 400	5 300	39 600	15 200	7 100	22 800	13 200	2 600	11 400	7 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 100	17 500	11 600	5 800	52 800	18 600	5 100	37 600	16 300	3 100	12 500	7 600
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 700	18 300	9 600	4 100	41 900	15 000	4 000	29 500	13 000	3 700	13 700	7 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 200	16 700	10 300	4 200	41 100	15 600	3 800	23 900	13 100	3 000	12 500	6 700
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 100	17 900	11 900	4 200	44 000	19 900	4 600	31 200	16 600	2 500	12 800	7 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	15 600	12 000	6 600	40 400	22 400	6 600	32 000	18 300	3 000	13 500	8 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	5 300	16 800	11 100	5 400	43 400	19 600	6 000	21 800	14 800	2 700	11 000	7 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	6 000	23 100	14 300	6 800	59 200	18 700	6 000	29 300	15 200	3 000	13 200	7 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	4 800	15 600	9 100	4 800	45 800	13 900	4 800	29 200	12 300	1 600	9 700	4 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 300	22 800	8 700	3 500	48 000	12 800	3 500	42 000	11 400	1 600	12 100	4 600
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 000	15 000	8 600	3 000	46 700	12 500	3 000	25 100	10 900	1 400	10 800	3 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	3 600	12 900	7 500	3 600	38 200	11 200	4 200	30 000	10 400	1 200	8 600	3 500
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	16 100	9 200	3 000	45 000	14 800	3 400	30 000	12 400	1 200	14 400	3 900
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 600	15 600	9 100	3 600	59 000	14 800	3 600	30 000	12 300	1 400	10 300	4 700
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	3 600	16 700	9 000	3 600	44 400	16 200	3 600	36 000	12 700	2 000	12 500	5 400
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 000	18 000	8 800	3 000	48 000	14 600	4 100	36 000	13 000	1 600	15 600	6 000

**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	15 600	7 400	3 600	26 400	10 900	3 600	24 800	9 500	900	12 000	4 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	3 200	12 000	6 900	2 800	24 000	10 100	3 600	18 000	8 400	1 200	4 500	2 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	4 200	14 700	8 200	4 200	39 000	12 600	5 500	18 000	10 900	1 100	9 600	2 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	4 500	14 000	7 900	4 500	27 700	11 300	4 500	20 000	10 600	1 200	10 400	3 600
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 800	12 000	7 200	3 800	21 800	10 300	3 800	17 300	9 300	800	11 400	4 000
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 400	15 000	7 000	3 400	21 800	10 200	3 500	18 000	9 200	1 200	12 000	3 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

4.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

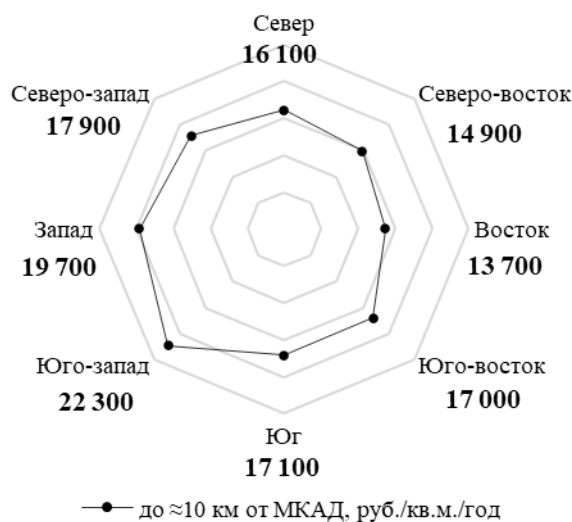
Таблица 37. Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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	6 300	23 100	16 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	8 600	22 900	14 900	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	5 400	27 900	13 700	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 800	26 800	17 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	7 500	28 100	17 100	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 400	37 700	22 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	7 100	30 700	19 700	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	7 500	31 000	17 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	7 100	28 500	17 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 21

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **13 700 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **22 300 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет **17 300 руб./кв.м./год.**

Таблица 38. 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	5 000	14 500	10 400	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	4 100	17 500	11 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 700	18 300	9 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	4 200	16 700	10 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 100	17 900	11 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	6 000	15 600	12 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	5 300	16 800	11 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	23 100	14 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 800	17 600	11 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 22

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **9 600 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Северо-запад**» на уровне: **14 300 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет **11 400 руб./кв.м./год.**

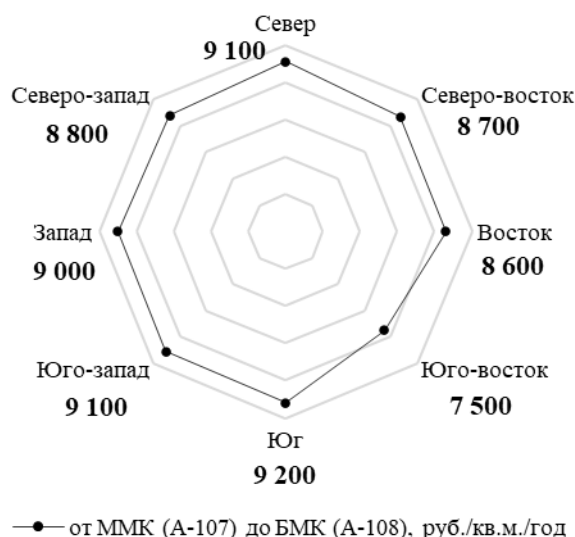
Таблица 39. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	4 800	15 600	9 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 300	22 800	8 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 000	15 000	8 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	12 900	7 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	16 100	9 200	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 600	15 600	9 100	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 600	16 700	9 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	18 000	8 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 500	16 600	8 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 23

Офисного назначения. I полугодие 2025 г.



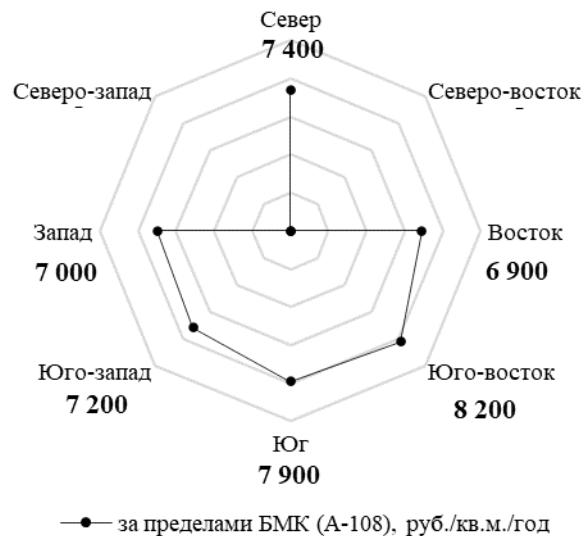
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до ММК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **7 500 руб./кв.м./год.**
- **Максимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до ММК (А-108)» представлено в направлении: «**Юг**» на уровне: **9 200 руб./кв.м./год.**
- **Среднее значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до ММК (А-108)» составляет **8 800 руб./кв.м./год.**

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 40.** 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	15 600	7 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	3 200	12 000	6 900	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	4 200	14 700	8 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	4 500	14 000	7 900	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 800	12 000	7 200	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 400	15 000	7 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	3 800	13 900	7 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 24**Офисного назначения. I полугодие 2025 г.**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **6 900 руб./кв.м./год.**
- **Максимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **8 200 руб./кв.м./год.**
- **Среднее значение** цены предложения по аренде недвижимости **офисного назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет **7 400 руб./кв.м./год.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

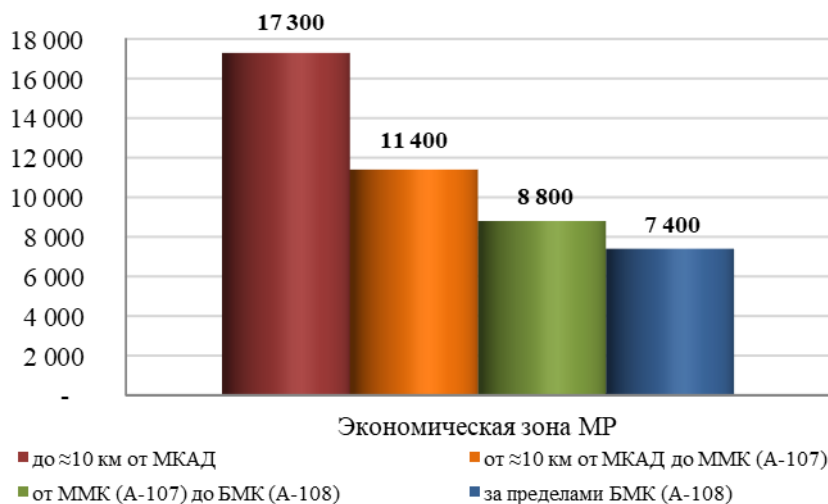
Таблица 41. Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

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	16 100	10 400	9 100	7 400
Северо-восток	14 900	11 600	8 700	-
Восток	13 700	9 600	8 600	6 900
Юго-восток	17 000	10 300	7 500	8 200
Юг	17 100	11 900	9 200	7 900
Юго-запад	22 300	12 000	9 100	7 200
Запад	19 700	11 100	9 000	7 000
Северо-запад	17 900	14 300	8 800	-
Среднее значение по ЭЗ	17 300	11 400	8 800	7 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 25

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 42. 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	17 300	11 400	8 800	7 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-34,10%	-22,81%	-15,91%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-34,10%	-49,13%	-57,23%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **57,23%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 43. 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	7 200	88 200	26 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	8 000	87 800	24 800	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	6 000	105 000	24 100	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	8 400	75 000	26 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	7 800	78 300	29 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 800	70 600	29 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	7 100	76 100	29 500	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	7 500	63 600	25 900	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	7 500	80 600	27 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 26

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **24 100 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **29 700 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет **27 000 руб./кв.м./год.**

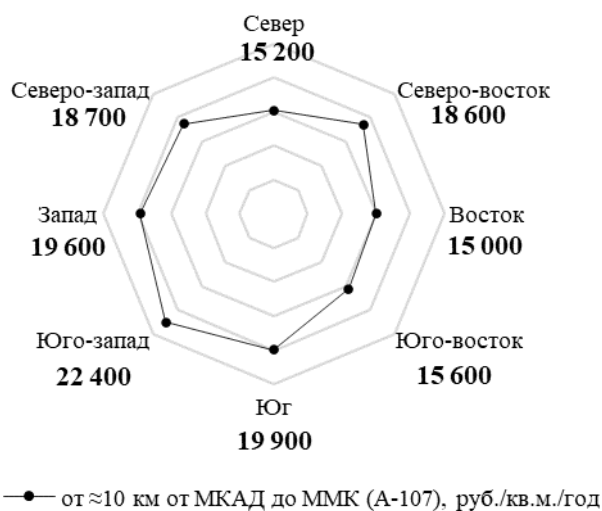
Таблица 44. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	5 300	39 600	15 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	5 800	52 800	18 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	4 100	41 900	15 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	4 200	41 100	15 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	44 000	19 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	6 600	40 400	22 400	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	5 400	43 400	19 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 800	59 200	18 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	5 300	45 300	18 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 27

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **15 000 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **22 400 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет **18 100 руб./кв.м./год.**

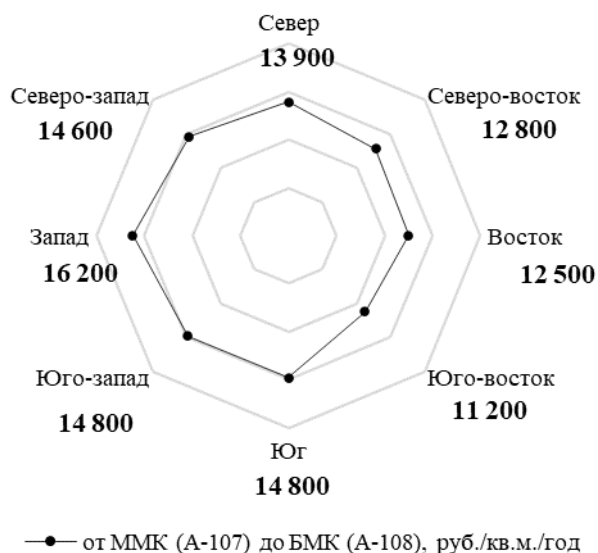
Таблица 45. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	4 800	45 800	13 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	48 000	12 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 000	46 700	12 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	38 200	11 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	45 000	14 800	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 600	59 000	14 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 600	44 400	16 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	48 000	14 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 500	46 900	13 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 28

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **11 200 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Запад**» на уровне: **16 200 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет **13 900 руб./кв.м./год.**

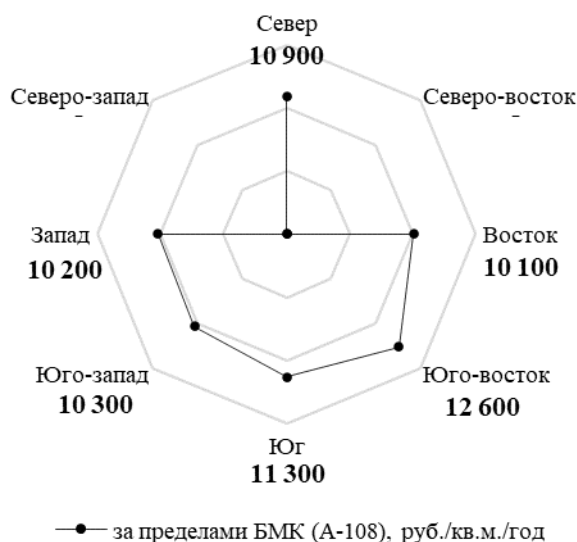
Таблица 46. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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	26 400	10 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	2 800	24 000	10 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	4 200	39 000	12 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	4 500	27 700	11 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 800	21 800	10 300	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 400	21 800	10 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	3 700	26 800	10 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 29

Торгового назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **10 100 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **12 600 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **торгового назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет **10 900 руб./кв.м./год.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

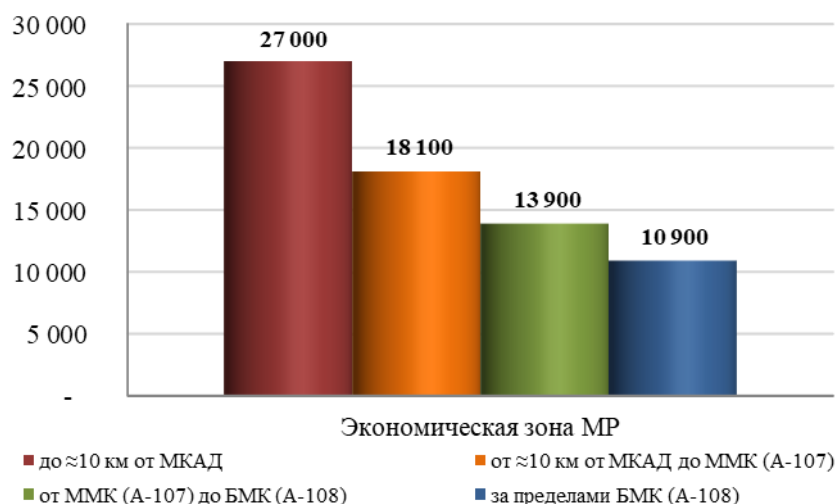
Таблица 47. Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

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	26 200	15 200	13 900	10 900
Северо-восток	24 800	18 600	12 800	-
Восток	24 100	15 000	12 500	10 100
Юго-восток	26 500	15 600	11 200	12 600
Юг	29 300	19 900	14 800	11 300
Юго-запад	29 700	22 400	14 800	10 300
Запад	29 500	19 600	16 200	10 200
Северо-запад	25 900	18 700	14 600	-
Среднее значение по ЭЗ	27 000	18 100	13 900	10 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 30

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 48. 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	27 000	18 100	13 900	10 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,96%	-23,20%	-21,58%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,96%	-48,52%	-59,63%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на **59,63%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

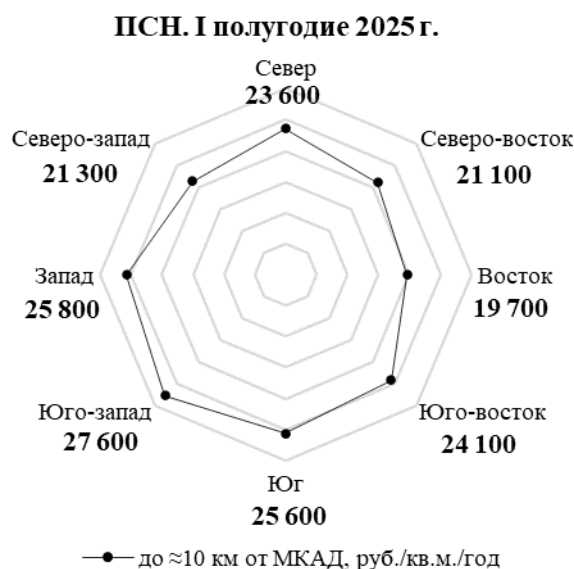
4.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 49. 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	9 800	41 900	23 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	9 600	42 400	21 100	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	6 000	44 500	19 700	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	7 800	52 300	24 100	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	5 100	45 000	25 600	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	10 000	51 800	27 600	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	7 100	51 400	25 800	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	7 500	39 700	21 300	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	7 900	46 100	23 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 31



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **19 700 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **27 600 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде помещений свободного назначения (ПСН) по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет **23 600 руб./кв.м./год.**

Таблица 50. 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	7 100	22 800	13 200	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	5 100	37 600	16 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	4 000	29 500	13 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 800	23 900	13 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 600	31 200	16 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	6 600	32 000	18 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	6 000	21 800	14 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	29 300	15 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	5 400	28 500	15 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 32



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **13 000 руб./кв.м./год.**
- **Максимальное значение** цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **18 300 руб./кв.м./год.**
- **Среднее значение** цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет **15 100 руб./кв.м./год.**

Таблица 51. 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	4 800	29 200	12 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 500	42 000	11 400	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 000	25 100	10 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 200	30 000	10 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 400	30 000	12 400	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	3 600	30 000	12 300	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	3 600	36 000	12 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 100	36 000	13 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 800	32 300	11 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 33

ПСН. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **10 400 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Северо-запад**» на уровне: **13 000 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет **11 900 руб./кв.м./год.**

Таблица 52. 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	24 800	9 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	3 600	18 000	8 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	5 500	18 000	10 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	4 500	20 000	10 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 800	17 300	9 300	г.Можайск; г.Веря
Запад	3 500	18 000	9 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	4 100	19 400	9 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 34

ПСН. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **8 400 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **10 900 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде **помещений свободного назначения (ПСН)** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет **9 700 руб./кв.м./год.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

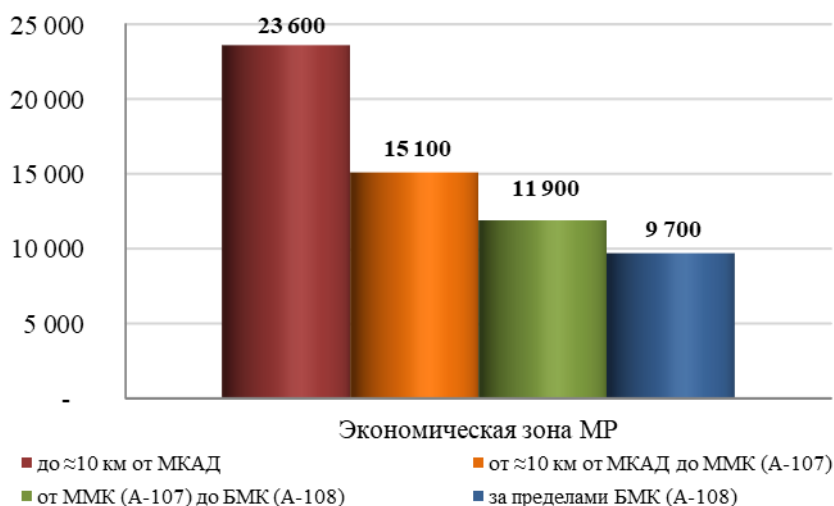
Таблица 53. Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	23 600	13 200	12 300	9 500
Северо-восток	21 100	16 300	11 400	-
Восток	19 700	13 000	10 900	8 400
Юго-восток	24 100	13 100	10 400	10 900
Юг	25 600	16 600	12 400	10 600
Юго-запад	27 600	18 300	12 300	9 300
Запад	25 800	14 800	12 700	9 200
Северо-запад	21 300	15 200	13 000	-
Среднее значение по ЭЗ	23 600	15 100	11 900	9 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 35

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 54. 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 МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	23 600	15 100	11 900	9 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,02%	-21,19%	-18,49%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,02%	-49,58%	-58,90%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **58,90%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

4.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 55. 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	3 500	18 600	10 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	5 000	17 100	9 800	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 000	18 500	9 600	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 200	17 000	9 700	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	5 400	17 600	10 300	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	3 100	16 600	11 700	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	4 000	16 500	10 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	4 000	16 500	10 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	4 200	17 300	10 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 36

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **9 600 руб./кв.м./год.**
- **Максимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **11 700 руб./кв.м./год.**
- **Среднее значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» составляет **10 300 руб./кв.м./год.**

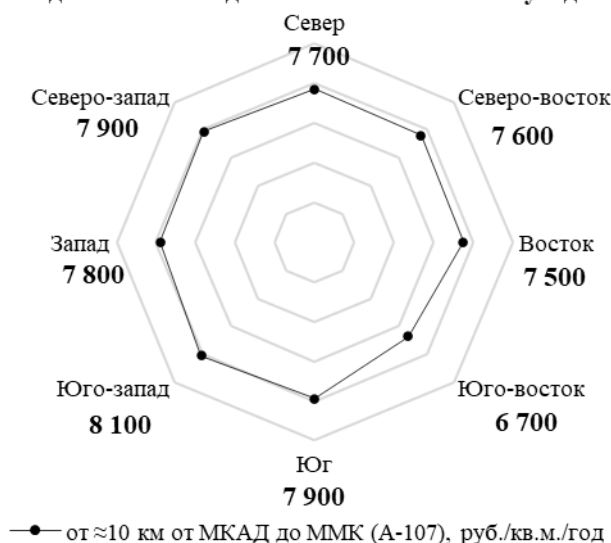
Таблица 56. Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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	2 600	11 400	7 700	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово
Северо-восток	3 100	12 500	7 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	3 700	13 700	7 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	3 000	12 500	6 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 500	12 800	7 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 000	13 500	8 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 700	11 000	7 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	3 000	13 200	7 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	3 000	12 600	7 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 37

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-восток**» на уровне: **6 700 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в направлении: «**Юго-запад**» на уровне: **8 100 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» составляет **7 700 руб./кв.м./год.**

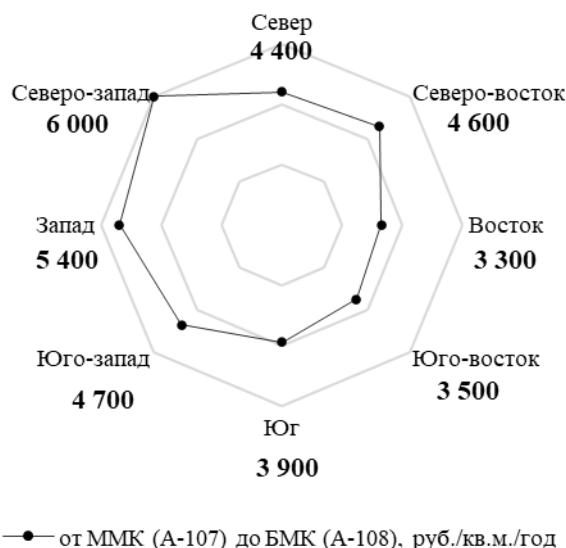
Таблица 57. Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

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	1 600	9 700	4 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 600	12 100	4 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	1 400	10 800	3 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 200	8 600	3 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	1 200	14 400	3 900	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	1 400	10 300	4 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	2 000	12 500	5 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	1 600	15 600	6 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 500	11 800	4 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 38

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- **Минимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **3 300 руб./кв.м./год.**
- **Максимальное значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Северо-запад**» на уровне: **6 000 руб./кв.м./год.**
- **Среднее значение** цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» составляет **4 500 руб./кв.м./год.**

Таблица 58. 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	900	12 000	4 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	х	х	х	-
Восток	1 200	4 500	2 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 100	9 600	2 900	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 200	10 400	3 600	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	800	11 400	4 000	г.Можайск; г.Веря
Запад	1 200	12 000	3 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	х	х	х	-
Среднее значение	1 100	10 000	3 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 39

Производственно-складского назначения. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

- *Минимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Восток**» на уровне: **2 300 руб./кв.м./год.**
- *Максимальное значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в направлении: «**Север**» на уровне: **4 100 руб./кв.м./год.**
- *Среднее значение* цены предложения по аренде недвижимости **производственно-складского назначения** по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» составляет **3 400 руб./кв.м./год.**
- По следующим направлениям: «**Северо-восток**» и «**Северо-запад**» нет информации о цене предложения по аренде рассматриваемого типа недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» в период проведения анализа.

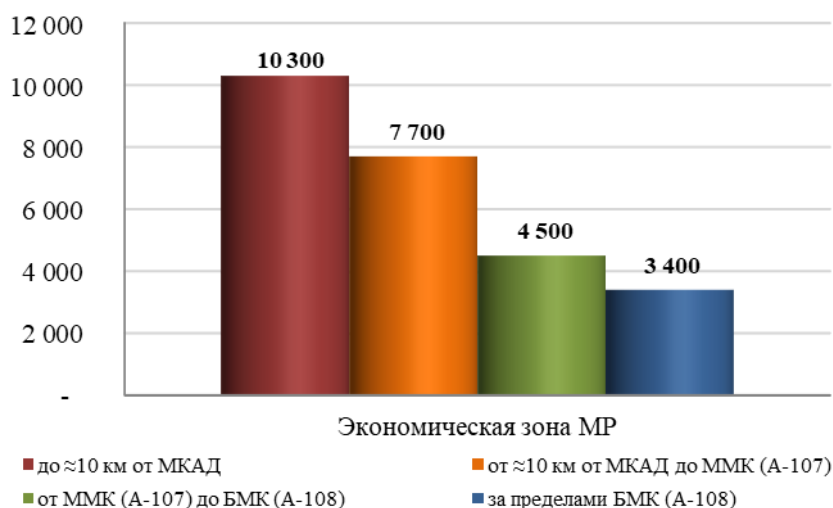
Таблица 59. Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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	10 500	7 700	4 400	4 100
Северо-восток	9 800	7 600	4 600	-
Восток	9 600	7 500	3 300	2 300
Юго-восток	9 700	6 700	3 500	2 900
Юг	10 300	7 900	3 900	3 600
Юго-запад	11 700	8 100	4 700	4 000
Запад	10 300	7 800	5 400	3 700
Северо-запад	10 100	7 900	6 000	-
Среднее значение по ЭЗ	10 300	7 700	4 500	3 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 40

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 60. 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.	10 300	7 700	4 500	3 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,24%	-41,56%	-24,44%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,24%	-56,31%	-66,99%

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 **66,99%** 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 61. 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	4 600	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	8 700	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	14 800	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	10 400	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	3 900	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	7 300	7 300	7 500	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	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	2 600
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	9 500	9 500	9 700	9 700	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 200	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 62.** 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**Таблица 63.** 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	2-ое пол. 2023	1-ое пол. 2024	2-ое пол. 2024	1-ое пол. 2025
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	14 700	15 000	16 400	17 300
		Торгового назначения	22 900	23 900	26 100	27 000
		ПСН	19 300	20 000	22 300	23 600
		Производственно-складского назначения	8 400	8 700	9 500	10 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	10 300	10 800	11 200	11 400
		Торгового назначения	16 100	16 800	17 300	18 100
		ПСН	13 100	13 900	14 400	15 100
		Производственно-складского назначения	6 400	6 900	7 500	7 700
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	8 900	9 100	9 100	8 800
		Торгового назначения	12 800	13 200	13 400	13 900
		ПСН	11 000	11 200	11 500	11 900
		Производственно-складского назначения	3 900	4 100	4 100	4 500
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	7 500	7 700	7 800	7 400
		Торгового назначения	11 100	11 300	11 400	10 900
		ПСН	9 100	9 400	9 700	9 700
		Производственно-складского назначения	2 800	2 900	3 100	3 400

5 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»

Таблица 64. Определение ВРМ на период анализа

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1-ое пол. 2025		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	17 300	7,24
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 200	11 400	7,04
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 500	8 800	5,97
	за пределами БМК (А-108)	41 300	7 400	5,58
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	195 700	27 000	7,25
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	129 300	18 100	7,14
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	84 400	13 900	6,07
	за пределами БМК (А-108)	67 600	10 900	6,20
ПСН	до ≈10 км от МКАД	179 700	23 600	7,61
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	114 400	15 100	7,58
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	73 600	11 900	6,18
	за пределами БМК (А-108)	58 800	9 700	6,06
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	73 900	10 300	7,17
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	54 800	7 700	7,12
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	28 500	4 500	6,33
	за пределами БМК (А-108)	19 100	3 400	5,62

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



6 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

В рамках настоящего анализа также определяется ставка капитализации для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Рассмотрим некоторые определения термина «ставка капитализации» из различных источников:

1. Ставка капитализации — это отношение чистого операционного дохода к рыночной стоимости актива. Она показывает, какую долю от стоимости объекта составляет годовой доход. Чем выше ставка, тем быстрее окупаются инвестиции.

Источник информации: https://1fin.ru/Finansovyy_slovary/Stavka_kapitalizacii/

2. Ставка капитализации — это соотношение стоимости актива и прибыли, которую он может принести за год.

Источник информации: https://www.banki.ru/wikibank/stavka_kapitalizatsii/

3. Ставка капитализации — это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Источник информации: <https://studfile.net/preview/4391988/page:9/>

4. Ставка капитализации — это показатель оценки недвижимости, используемый для сравнения различных инвестиций в недвижимость. Несмотря на множество вариантов, ставка капитализации обычно рассчитывается как отношение годового дохода от аренды недвижимости к её текущей рыночной стоимости.

Источник информации: https://en.wikipedia.org/wiki/Capitalization_rate

Базовая формула определения ставки капитализации выглядит следующим образом:

Формула 2

Ставка капитализации = (Чистый операционный доход / Рыночная стоимость) × 100%

Источник информации: https://1fin.ru/Finansovyy_slovary/Stavka_kapitalizacii/

Другими словами ставка капитализации для объекта недвижимости — это текущая (фактическая) доходность, которая сложилась в определённый момент времени в конкретном сегменте рынка.

Учитывая количество собранных данных по продаже и аренде коммерческой недвижимости для расчета ставки капитализации будет использован **метод рыночной экстракции**.

Метод рыночной экстракции — это метод определения ставки капитализации на основе усреднения соотношения арендных ставок и цен по выборке объектов недвижимости из того же сегмента рынка, что и объект оценки, расположенных на той же территории.

Источник информации: <http://tmpo.su/wp-content/uploads/2020/09/МЕТОДЫ-ОПРЕДЕЛЕНИЯ-СТАВКИ-КАПИТАЛИЗАЦИИ.pdf>



Для определения ставки капитализации в рамках настоящего обзора необходимо определить два основных показателя:

1. Величину возможной рыночной стоимости объекта недвижимости за 1 кв.м. площади, в разрезе функционального назначения.
2. Величину возможного чистого операционного дохода объекта недвижимости на 1 кв.м. площади, в разрезе функционального назначения.

Для перехода к возможной величине рыночной стоимости необходимо среднюю стоимость предложения по продаже скорректировать на **условие торга**. Каких-либо других корректировок вводить не требуется, так как определяются усредненные данные по рынку.

Для перехода к возможной величине чистого операционного дохода объекта недвижимости необходимо среднюю арендную ставку предложения скорректировать на **условие торга, недозагрузку и операционные расходы**. Каких-либо других корректировок вводить не требуется, так как определяются усредненные данные по рынку.

В российской оценочной практике, на протяжении последних 10-15 лет, рассмотренные поправки, а именно такие как: **условие торга, недозагрузка и операционные расходы** обосновывают и определяют как относительные показатели (процентные) к цене/арендной ставке предложения либо по продаже, либо по аренде. Данное обстоятельство обусловлено тем, что данные корректировки носят вероятностный характер и не поддаются определению на основании расчетных моделей из-за отсутствия достоверных статистических данных. Как правило, данные корректировки определяют экспертным методом, путем опроса экспертов с последующей публикацией в различных справочниках и интернет-ресурсах. При анализе разных источников за последние 10-15 лет, можно выделить средние диапазоны колебания относительных корректировок:

- Средний диапазон колебания корректировки на **условие торга** при продаже находится в диапазоне **от 5% до 15%** от цены предложения по продаже.
- Средний диапазон колебания корректировки на **условие торга** при аренде находится в диапазоне **от 4% до 10%** от предложения по аренде.
- Средний диапазон колебания корректировки на **недозагрузку** площадей при сдаче в аренду находится в диапазоне **от 3% до 20%** от потенциального валового дохода (ПВД).
- Средний диапазон колебания **операционных расходов** находится в диапазоне **от 15% до 25%** от потенциального валового дохода (ПВД).

Представленные диапазоны относительных показателей применяются по всей России вне зависимости от расположения оцениваемого объекта. Такие факторы как: местоположение, класс объекта, общая площадь и др., учитываются в базовом показателе, а именно в предложении по продаже или аренде сопоставимого объекта, к которому в последствии и применяют относительные показатели, рассмотренные выше. Таким образом, в зависимости от количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта значение относительных показателей может быть разным в любом городе РФ, как минимальным, максимальным или средним.

Учитывая вышеизложенное, автор публикации принял решения для определения наиболее вероятной ставки капитализации применить **метод моделирования** и рассчитать **50 (пятьдесят)** ставок капитализации на базе уникальных комбинаций относительных показателей.

Далее представлены возможные значения относительных показателей, используемых в расчете:

	Минимальное значение (ТПмин.)	Среднее значение (ТПср.)	Максимальное значение (ТПмакс.)
Торг для продажи (ТП)	5%	10%	15%

	Минимальное значение (ТАмин.)	Среднее значение (ТАср.)	Максимальное значение (ТАмакс.)
Торг для аренды (ТА)	4%	7%	10%

	Минимальное значение (Нмин.)	Среднее значение (Нср.)	Максимальное значение (Нмакс.)
Недозагрузка от ПВД (Н)	3%	11,50%	20%

	Минимальное значение (ОРмин.)	Среднее значение (ОРср.)	Максимальное значение (ОРмакс.)
Операционные расходы от ПВД (ОР)	15%	20%	25%

Расчет ставки капитализации выполнялся по следующей формуле:

Формула 3

$$CK_i = \frac{(ЦА_{ср}^{фн} \times (100\% - ТА_i)) \times (100\% - (H_i + ОР_i))}{ЦП_{ср}^{фн} \times (100\% - ТП_i)} \times 100\%,$$

где: CK_i - ставка капитализации по i -ой комбинации относительных показателей, %;

$ЦА_{ср}^{фн}$ - средняя арендная ставка предложения (по городу) в соответствии с функциональным назначением, руб./кв.м./год.

$ТА_i$ - поправка на торг для рынка аренды по i -ой комбинации относительных показателей, % от цены предложения;

H_i - недозагрузка по i -ой комбинации относительных показателей, % от потенциального валового дохода (ПВД);

$ОР_i$ - операционные расходы по i -ой комбинации относительных показателей, % от потенциального валового дохода (ПВД);

$ЦП_{ср}^{фн}$ - средняя цена предложения по продаже (по городу) в соответствии с функциональным назначением, руб./кв.м.

$ТП_i$ - поправка на торг для рынка продажи по i -ой комбинации относительных показателей, % от цены предложения;

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

После расчета **50 (пятидесяти)** уникальных ставок капитализации анализировалась степень однородности полученных результатов. Для этого определялся коэффициент вариации результатов расчетов по всей выборке по следующей формуле:

Формула 4

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где: V - коэффициент вариации;

σ – среднеквадратическое отклонение или стандартный разброс по выборке (квадратный корень из дисперсии случайной величины – меры разброса данной случайной величины, т.е. её отклонения от математического ожидания);

\bar{x} - среднее значение.

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Коэффициент вариации, являющийся основным индикатором определения типа анализируемой выборки, не должен превышать **33%**, только в этом случае выборка будет являться однородной.

Источник информации: <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html>

Итоговым значением ставки капитализации принимается среднее значение между рассчитанными уникальными ставками капитализации. В расчете участвуют **50 (пятьдесят)** уникальных комбинаций относительных показателей, которые содержат в том числе и крайние точки (минимум и максимум), следовательно, добавление новых комбинаций не окажет существенного влияния на среднюю ставку капитализации, так как новые точки будут попадать в выделенный диапазон. Далее в следующих обзорах используемые комбинации относительных показателей меняться не будут, что позволит отслеживать в будущем динамику ставок капитализации за счет сложившейся конъюнктуры рынка.

В расчетах необходимо цену/арендную ставку предложения очистить от НДС, для корректного учета операционных расходов. При этом нужно отметить, что учет НДС носит формальный характер, влияние данной операции минимальное, а изменения происходят в пределах четвертого знака после запятой.

В следующей таблице представлены средние значения цен/арендных ставок предложения, очищенные от НДС.

Таблица 65. Значения цен/арендных ставок предложения (среднее по экономическим зонам)

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.) с НДС	Аренда (руб./кв.м./год) с НДС	Продажа (руб./кв.м.), без НДС	Аренда (руб./кв.м./год), без НДС
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	17 300	104 417	14 417
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	80 200	11 400	66 833	9 500
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 500	8 800	43 750	7 333
	за пределами БМК (А-108)	41 300	7 400	34 417	6 167
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	195 700	27 000	163 083	22 500
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	129 300	18 100	107 750	15 083
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	84 400	13 900	70 333	11 583
	за пределами БМК (А-108)	67 600	10 900	56 333	9 083
ПСН	до ≈10 км от МКАД	179 700	23 600	149 750	19 667
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	114 400	15 100	95 333	12 583
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	73 600	11 900	61 333	9 917
	за пределами БМК (А-108)	58 800	9 700	49 000	8 083
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	73 900	10 300	61 583	8 583
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	54 800	7 700	45 667	6 417
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	28 500	4 500	23 750	3 750
	за пределами БМК (А-108)	19 100	3 400	15 917	2 833

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

6.1 НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 66. Расчет ставки капитализации для недвижимости **ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О)**. до ≈10 км от МКАД

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	3,0%	15%	11 349	11,44%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	7%	13 408	11,5%	20%	9 184	9,77%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	10%	12 975	20,0%	25%	7 136	8,04%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	11,5%	20%	9 184	9,26%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	10%	12 975	20,0%	25%	7 136	7,19%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	3,0%	15%	11 349	12,08%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	20,0%	25%	7 136	7,59%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	3,0%	15%	11 349	12,79%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	11,5%	20%	9 184	10,35%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	20,0%	20%	8 045	8,11%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	11,5%	20%	9 480	10,09%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	3,0%	25%	9 965	11,23%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	3,0%	15%	10 995	12,39%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	20,0%	25%	7 612	8,58%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	3,0%	15%	10 640	11,32%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	3,0%	25%	9 654	9,73%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	10%	12 975	20,0%	15%	8 434	9,50%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	20,0%	25%	7 612	7,67%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	3,0%	25%	9 654	10,88%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	104 417	5%	99 196	14 417	10%	12 975	3,0%	15%	10 640	10,73%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	3,0%	15%	10 995	11,08%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	3,0%	20%	10 324	10,41%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	10%	12 975	11,5%	20%	8 888	10,01%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	11,5%	25%	8 788	9,90%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	7%	13 408	3,0%	15%	10 995	11,70%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	11,5%	20%	8 888	9,46%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	3,0%	20%	10 324	11,63%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	11,5%	20%	9 480	10,68%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	3,0%	20%	10 657	12,01%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	104 417	5%	99 196	14 417	10%	12 975	11,5%	20%	8 888	8,96%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	11,5%	20%	9 480	9,56%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	11,5%	25%	8 788	8,86%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	3,0%	25%	9 965	10,05%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	10%	12 975	11,5%	15%	9 537	10,75%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	4%	13 840	11,5%	15%	10 172	11,46%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	11,5%	25%	8 514	9,59%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	11,5%	15%	9 537	10,15%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	11,5%	15%	10 172	10,82%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	20,0%	15%	8 996	9,57%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	20,0%	20%	7 785	8,28%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	11,5%	15%	9 855	11,10%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	104 417	15%	88 754	14 417	7%	13 408	20,0%	20%	8 045	9,06%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	7%	13 408	11,5%	15%	9 855	10,49%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	20,0%	20%	8 304	8,84%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	104 417	5%	99 196	14 417	4%	13 840	11,5%	15%	10 172	10,25%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	11,5%	15%	9 855	9,93%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	104 417	10%	93 975	14 417	7%	13 408	3,0%	20%	10 324	10,99%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	104 417	10%	93 975	14 417	4%	13 840	11,5%	25%	8 788	9,35%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	104 417	5%	99 196	14 417	7%	13 408	11,5%	25%	8 514	8,58%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	104 417	10%	93 975	14 417	10%	12 975	20,0%	15%	8 434	8,97%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										13,00%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,02%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 67. Расчет ставки капитализации для недвижимости ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О). от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	3,0%	15%	7 478	11,78%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	7%	8 835	11,5%	20%	6 052	10,06%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	10%	8 550	20,0%	25%	4 703	8,28%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	11,5%	20%	6 052	9,53%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	10%	8 550	20,0%	25%	4 703	7,41%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	3,0%	15%	7 478	12,43%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	20,0%	25%	4 703	7,82%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	3,0%	15%	7 478	13,16%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	11,5%	20%	6 052	10,65%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	20,0%	20%	5 301	8,35%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	11,5%	20%	6 247	10,39%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	3,0%	25%	6 566	11,56%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	3,0%	15%	7 245	12,75%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	20,0%	25%	5 016	8,83%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	3,0%	15%	7 011	11,66%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	3,0%	25%	6 361	10,02%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	10%	8 550	20,0%	15%	5 558	9,78%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	20,0%	25%	5 016	7,90%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	3,0%	25%	6 361	11,20%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	66 833	5%	63 491	9 500	10%	8 550	3,0%	15%	7 011	11,04%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	3,0%	15%	7 245	11,41%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	3,0%	20%	6 803	10,71%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	66 833	15%	56 808	9 500	10%	8 550	11,5%	20%	5 857	10,31%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	11,5%	25%	5 791	10,19%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	7%	8 835	3,0%	15%	7 245	12,04%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	11,5%	20%	5 857	9,74%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	3,0%	20%	6 803	11,98%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	11,5%	20%	6 247	11,00%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	3,0%	20%	7 022	12,36%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	66 833	5%	63 491	9 500	10%	8 550	11,5%	20%	5 857	9,22%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	11,5%	20%	6 247	9,84%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	11,5%	25%	5 791	9,12%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	3,0%	25%	6 566	10,34%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	10%	8 550	11,5%	15%	6 284	11,06%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	4%	9 120	11,5%	15%	6 703	11,80%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	11,5%	25%	5 610	9,88%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	11,5%	15%	6 284	10,45%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	11,5%	15%	6 703	11,14%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	20,0%	15%	5 928	9,86%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	20,0%	20%	5 130	8,53%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	11,5%	15%	6 494	11,43%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	66 833	15%	56 808	9 500	7%	8 835	20,0%	20%	5 301	9,33%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	7%	8 835	11,5%	15%	6 494	10,80%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	20,0%	20%	5 472	9,10%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	66 833	5%	63 491	9 500	4%	9 120	11,5%	15%	6 703	10,56%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	11,5%	15%	6 494	10,23%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	66 833	10%	60 150	9 500	7%	8 835	3,0%	20%	6 803	11,31%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	66 833	10%	60 150	9 500	4%	9 120	11,5%	25%	5 791	9,63%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	66 833	5%	63 491	9 500	7%	8 835	11,5%	25%	5 610	8,84%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	66 833	10%	60 150	9 500	10%	8 550	20,0%	15%	5 558	9,24%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,98%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,32%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 68. Расчет ставки капитализации для недвижимости ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О), от ММК (А-107) до БМК (А-108)**

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	3,0%	15%	5 773	13,89%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	7%	6 820	11,5%	20%	4 672	11,87%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	10%	6 600	20,0%	25%	3 630	9,76%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	11,5%	20%	4 672	11,24%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	10%	6 600	20,0%	25%	3 630	8,73%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	3,0%	15%	5 773	14,66%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	20,0%	25%	3 630	9,22%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	3,0%	15%	5 773	15,52%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	11,5%	20%	4 672	12,56%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	20,0%	20%	4 092	9,85%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	11,5%	20%	4 822	12,25%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	3,0%	25%	5 069	13,63%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	3,0%	15%	5 592	15,04%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	20,0%	25%	3 872	10,41%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	3,0%	15%	5 412	13,74%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	3,0%	25%	4 910	11,81%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	10%	6 600	20,0%	15%	4 290	11,54%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	20,0%	25%	3 872	9,32%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	3,0%	25%	4 910	13,20%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	43 750	5%	41 563	7 333	10%	6 600	3,0%	15%	5 412	13,02%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	3,0%	15%	5 592	13,45%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	3,0%	20%	5 251	12,63%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	10%	6 600	11,5%	20%	4 521	12,16%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	11,5%	25%	4 470	12,02%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	7%	6 820	3,0%	15%	5 592	14,20%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	11,5%	20%	4 521	11,48%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	3,0%	20%	5 251	14,12%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	11,5%	20%	4 822	12,97%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	3,0%	20%	5 421	14,58%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	43 750	5%	41 563	7 333	10%	6 600	11,5%	20%	4 521	10,88%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	11,5%	20%	4 822	11,60%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	11,5%	25%	4 470	10,75%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	3,0%	25%	5 069	12,20%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	10%	6 600	11,5%	15%	4 851	13,04%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	4%	7 040	11,5%	15%	5 174	13,91%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	11,5%	25%	4 331	11,65%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	11,5%	15%	4 851	12,32%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	11,5%	15%	5 174	13,14%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	20,0%	15%	4 576	11,62%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	20,0%	20%	3 960	10,06%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	11,5%	15%	5 013	13,48%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	43 750	15%	37 188	7 333	7%	6 820	20,0%	20%	4 092	11,00%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	7%	6 820	11,5%	15%	5 013	12,73%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	20,0%	20%	4 224	10,73%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	43 750	5%	41 563	7 333	4%	7 040	11,5%	15%	5 174	12,45%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	11,5%	15%	5 013	12,06%
ТПер.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	43 750	10%	39 375	7 333	7%	6 820	3,0%	20%	5 251	13,34%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	43 750	10%	39 375	7 333	4%	7 040	11,5%	25%	4 470	11,35%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	43 750	5%	41 563	7 333	7%	6 820	11,5%	25%	4 331	10,42%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	43 750	10%	39 375	7 333	10%	6 600	20,0%	15%	4 290	10,90%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,98%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										12,17%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 69. Расчет ставки капитализации для недвижимости ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (О), за пределами БМК (А-108)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	3,0%	15%	4 854	14,85%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	7%	5 735	11,5%	20%	3 928	12,68%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	10%	5 550	20,0%	25%	3 053	10,44%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	11,5%	20%	3 928	12,01%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	10%	5 550	20,0%	25%	3 053	9,34%
ТПер.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	3,0%	15%	4 854	15,67%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	20,0%	25%	3 053	9,86%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	3,0%	15%	4 854	16,59%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	11,5%	20%	3 928	13,43%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	20,0%	20%	3 441	10,52%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	11,5%	20%	4 055	13,09%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	3,0%	25%	4 262	14,57%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	3,0%	15%	4 703	16,08%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	20,0%	25%	3 256	11,13%
ТПер.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	3,0%	15%	4 551	14,69%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	3,0%	25%	4 129	12,63%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	10%	5 550	20,0%	15%	3 608	12,33%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	20,0%	25%	3 256	9,96%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	3,0%	25%	4 129	14,11%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	34 417	5%	32 696	6 167	10%	5 550	3,0%	15%	4 551	13,92%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	3,0%	15%	4 703	14,38%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	3,0%	20%	4 416	13,51%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	10%	5 550	11,5%	20%	3 802	13,00%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	11,5%	25%	3 759	12,85%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	7%	5 735	3,0%	15%	4 703	15,18%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	11,5%	20%	3 802	12,27%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	3,0%	20%	4 416	15,10%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	11,5%	20%	4 055	13,86%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	3,0%	20%	4 558	15,58%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	34 417	5%	32 696	6 167	10%	5 550	11,5%	20%	3 802	11,63%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	11,5%	20%	4 055	12,40%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	11,5%	25%	3 759	11,50%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	3,0%	25%	4 262	13,04%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	10%	5 550	11,5%	15%	4 079	13,94%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	4%	5 920	11,5%	15%	4 351	14,87%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	11,5%	25%	3 642	12,45%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	11,5%	15%	4 079	13,17%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	11,5%	15%	4 351	14,05%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	20,0%	15%	3 848	12,42%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	20,0%	20%	3 330	10,75%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	11,5%	15%	4 215	14,41%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	34 417	15%	29 254	6 167	7%	5 735	20,0%	20%	3 441	11,76%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	7%	5 735	11,5%	15%	4 215	13,61%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	20,0%	20%	3 552	11,47%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	34 417	5%	32 696	6 167	4%	5 920	11,5%	15%	4 351	13,31%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	11,5%	15%	4 215	12,89%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	34 417	10%	30 975	6 167	7%	5 735	3,0%	20%	4 416	14,26%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	34 417	10%	30 975	6 167	4%	5 920	11,5%	25%	3 759	12,14%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	34 417	5%	32 696	6 167	7%	5 735	11,5%	25%	3 642	11,14%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	34 417	10%	30 975	6 167	10%	5 550	20,0%	15%	3 608	11,65%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,98%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										13,01%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

6.2 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 70. Расчет ставки капитализации для недвижимости ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Т), до ≈10 км от МКАД

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	3,0%	15%	17 712	11,43%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	7%	20 925	11,5%	20%	14 334	9,77%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	10%	20 250	20,0%	25%	11 138	8,03%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	11,5%	20%	14 334	9,25%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	10%	20 250	20,0%	25%	11 138	7,19%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	3,0%	15%	17 712	12,07%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	20,0%	25%	11 138	7,59%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	3,0%	15%	17 712	12,78%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	11,5%	20%	14 334	10,34%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	20,0%	20%	12 555	8,10%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	11,5%	20%	14 796	10,08%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	3,0%	25%	15 552	11,22%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	3,0%	15%	17 159	12,38%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	20,0%	25%	11 880	8,57%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	3,0%	15%	16 605	11,31%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	3,0%	25%	15 066	9,72%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	10%	20 250	20,0%	15%	13 163	9,50%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	20,0%	25%	11 880	7,67%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	3,0%	25%	15 066	10,87%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	163 083	5%	154 929	22 500	10%	20 250	3,0%	15%	16 605	10,72%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	3,0%	15%	17 159	11,08%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	3,0%	20%	16 112	10,40%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	10%	20 250	11,5%	20%	13 871	10,01%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	11,5%	25%	13 716	9,89%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	7%	20 925	3,0%	15%	17 159	11,69%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	11,5%	20%	13 871	9,45%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	3,0%	20%	16 112	11,62%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	11,5%	20%	14 796	10,67%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	3,0%	20%	16 632	12,00%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	163 083	5%	154 929	22 500	10%	20 250	11,5%	20%	13 871	8,95%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	11,5%	20%	14 796	9,55%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	11,5%	25%	13 716	8,85%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	3,0%	25%	15 552	10,04%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	10%	20 250	11,5%	15%	14 884	10,74%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	4%	21 600	11,5%	15%	15 876	11,45%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	11,5%	25%	13 287	9,59%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	11,5%	15%	14 884	10,14%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	11,5%	15%	15 876	10,82%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	20,0%	15%	14 040	9,57%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	20,0%	20%	12 150	8,28%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	11,5%	15%	15 380	11,10%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	163 083	15%	138 621	22 500	7%	20 925	20,0%	20%	12 555	9,06%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	7%	20 925	11,5%	15%	15 380	10,48%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	20,0%	20%	12 960	8,83%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	163 083	5%	154 929	22 500	4%	21 600	11,5%	15%	15 876	10,25%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	11,5%	15%	15 380	9,93%
ТПер.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	163 083	10%	146 775	22 500	7%	20 925	3,0%	20%	16 112	10,98%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	163 083	10%	146 775	22 500	4%	21 600	11,5%	25%	13 716	9,34%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	163 083	5%	154 929	22 500	7%	20 925	11,5%	25%	13 287	8,58%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	163 083	10%	146 775	22 500	10%	20 250	20,0%	15%	13 163	8,97%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,02%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 71. Расчет ставки капитализации для недвижимости ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Т). от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	3,0%	15%	11 874	11,60%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	7%	14 027	11,5%	20%	9 608	9,91%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	10%	13 575	20,0%	25%	7 466	8,15%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	11,5%	20%	9 608	9,39%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	10%	13 575	20,0%	25%	7 466	7,29%
ТПер.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	3,0%	15%	11 874	12,24%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	20,0%	25%	7 466	7,70%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	3,0%	15%	11 874	12,96%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	11,5%	20%	9 608	10,49%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	20,0%	20%	8 416	8,22%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	11,5%	20%	9 919	10,23%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	3,0%	25%	10 426	11,38%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	3,0%	15%	11 502	12,56%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	20,0%	25%	7 964	8,70%
ТПер.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	3,0%	15%	11 132	11,48%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	3,0%	25%	10 099	9,87%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	10%	13 575	20,0%	15%	8 824	9,63%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	20,0%	25%	7 964	7,78%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	3,0%	25%	10 099	11,03%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	107 750	5%	102 363	15 083	10%	13 575	3,0%	15%	11 132	10,88%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	3,0%	15%	11 502	11,24%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	3,0%	20%	10 801	10,55%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	10%	13 575	11,5%	20%	9 299	10,15%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	11,5%	25%	9 195	10,04%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	7%	14 027	3,0%	15%	11 502	11,86%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	11,5%	20%	9 299	9,59%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	3,0%	20%	10 801	11,79%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	11,5%	20%	9 919	10,83%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	3,0%	20%	11 150	12,17%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	107 750	5%	102 363	15 083	10%	13 575	11,5%	20%	9 299	9,08%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	11,5%	20%	9 919	9,69%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	11,5%	25%	9 195	8,98%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	3,0%	25%	10 426	10,19%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	10%	13 575	11,5%	15%	9 978	10,89%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	4%	14 480	11,5%	15%	10 643	11,62%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	11,5%	25%	8 907	9,73%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	11,5%	15%	9 978	10,29%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	11,5%	15%	10 643	10,97%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	20,0%	15%	9 412	9,71%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	20,0%	20%	8 145	8,40%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	11,5%	15%	10 310	11,26%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	107 750	15%	91 588	15 083	7%	14 027	20,0%	20%	8 416	9,19%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	7%	14 027	11,5%	15%	10 310	10,63%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	20,0%	20%	8 688	8,96%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	107 750	5%	102 363	15 083	4%	14 480	11,5%	15%	10 643	10,40%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	11,5%	15%	10 310	10,07%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	107 750	10%	96 975	15 083	7%	14 027	3,0%	20%	10 801	11,14%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	107 750	10%	96 975	15 083	4%	14 480	11,5%	25%	9 195	9,48%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	107 750	5%	102 363	15 083	7%	14 027	11,5%	25%	8 907	8,70%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	107 750	10%	96 975	15 083	10%	13 575	20,0%	15%	8 824	9,10%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,16%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 72. Расчет ставки капитализации для недвижимости ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Т). от ММК (А-107) до БМК (А-108)**

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	3,0%	15%	9 118	13,65%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	7%	10 772	11,5%	20%	7 379	11,66%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	10%	10 425	20,0%	25%	5 734	9,59%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	11,5%	20%	7 379	11,04%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	10%	10 425	20,0%	25%	5 734	8,58%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	3,0%	15%	9 118	14,40%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	20,0%	25%	5 734	9,06%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	3,0%	15%	9 118	15,25%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	11,5%	20%	7 379	12,34%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	20,0%	20%	6 463	9,67%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	11,5%	20%	7 617	12,03%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	3,0%	25%	8 006	13,39%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	3,0%	15%	8 833	14,78%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	20,0%	25%	6 116	10,23%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	3,0%	15%	8 549	13,51%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	3,0%	25%	7 756	11,61%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	10%	10 425	20,0%	15%	6 776	11,33%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	20,0%	25%	6 116	9,15%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	3,0%	25%	7 756	12,97%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	70 333	5%	66 816	11 583	10%	10 425	3,0%	15%	8 549	12,79%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	3,0%	15%	8 833	13,22%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	3,0%	20%	8 294	12,41%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	10%	10 425	11,5%	20%	7 141	11,94%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	11,5%	25%	7 061	11,81%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	7%	10 772	3,0%	15%	8 833	13,95%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	11,5%	20%	7 141	11,28%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	3,0%	20%	8 294	13,87%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	11,5%	20%	7 617	12,74%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	3,0%	20%	8 562	14,32%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	70 333	5%	66 816	11 583	10%	10 425	11,5%	20%	7 141	10,69%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	11,5%	20%	7 617	11,40%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	11,5%	25%	7 061	10,57%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	3,0%	25%	8 006	11,98%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	10%	10 425	11,5%	15%	7 662	12,82%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	4%	11 120	11,5%	15%	8 173	13,67%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	11,5%	25%	6 840	11,44%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	11,5%	15%	7 662	12,10%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	11,5%	15%	8 173	12,91%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	20,0%	15%	7 228	11,42%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	20,0%	20%	6 255	9,88%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	11,5%	15%	7 917	13,24%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	70 333	15%	59 783	11 583	7%	10 772	20,0%	20%	6 463	10,81%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	7%	10 772	11,5%	15%	7 917	12,51%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	20,0%	20%	6 672	10,54%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	70 333	5%	66 816	11 583	4%	11 120	11,5%	15%	8 173	12,23%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	11,5%	15%	7 917	11,85%
ТПер.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	70 333	10%	63 300	11 583	7%	10 772	3,0%	20%	8 294	13,10%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	70 333	10%	63 300	11 583	4%	11 120	11,5%	25%	7 061	11,15%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	70 333	5%	66 816	11 583	7%	10 772	11,5%	25%	6 840	10,24%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	70 333	10%	63 300	11 583	10%	10 425	20,0%	15%	6 776	10,70%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										11,96%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 73. Расчет ставки капитализации для недвижимости ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Т), за пределами БМК (А-108)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	3,0%	15%	7 150	13,36%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	7%	8 447	11,5%	20%	5 786	11,41%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	10%	8 175	20,0%	25%	4 496	9,39%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	11,5%	20%	5 786	10,81%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	10%	8 175	20,0%	25%	4 496	8,40%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	3,0%	15%	7 150	14,10%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	20,0%	25%	4 496	8,87%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	3,0%	15%	7 150	14,93%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	11,5%	20%	5 786	12,08%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	20,0%	20%	5 068	9,47%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	11,5%	20%	5 973	11,78%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	3,0%	25%	6 278	13,11%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	3,0%	15%	6 927	14,47%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	20,0%	25%	4 796	10,02%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	3,0%	15%	6 704	13,22%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	3,0%	25%	6 082	11,36%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	10%	8 175	20,0%	15%	5 314	11,10%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	20,0%	25%	4 796	8,96%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	3,0%	25%	6 082	12,70%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	56 333	5%	53 516	9 083	10%	8 175	3,0%	15%	6 704	12,53%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	3,0%	15%	6 927	12,94%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	3,0%	20%	6 504	12,15%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	10%	8 175	11,5%	20%	5 600	11,70%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	11,5%	25%	5 537	11,56%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	7%	8 447	3,0%	15%	6 927	13,66%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	11,5%	20%	5 600	11,05%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	3,0%	20%	6 504	13,58%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	11,5%	20%	5 973	12,47%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	3,0%	20%	6 714	14,02%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	56 333	5%	53 516	9 083	10%	8 175	11,5%	20%	5 600	10,46%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	11,5%	20%	5 973	11,16%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	11,5%	25%	5 537	10,35%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	3,0%	25%	6 278	11,73%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	10%	8 175	11,5%	15%	6 009	12,55%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	4%	8 720	11,5%	15%	6 409	13,38%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	11,5%	25%	5 364	11,20%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	11,5%	15%	6 009	11,85%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	11,5%	15%	6 409	12,64%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	20,0%	15%	5 668	11,18%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	20,0%	20%	4 905	9,67%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	11,5%	15%	6 209	12,97%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	56 333	15%	47 883	9 083	7%	8 447	20,0%	20%	5 068	10,58%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	7%	8 447	11,5%	15%	6 209	12,25%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	20,0%	20%	5 232	10,32%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	56 333	5%	53 516	9 083	4%	8 720	11,5%	15%	6 409	11,98%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	11,5%	15%	6 209	11,60%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	56 333	10%	50 700	9 083	7%	8 447	3,0%	20%	6 504	12,83%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	56 333	10%	50 700	9 083	4%	8 720	11,5%	25%	5 537	10,92%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	56 333	5%	53 516	9 083	7%	8 447	11,5%	25%	5 364	10,02%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	56 333	10%	50 700	9 083	10%	8 175	20,0%	15%	5 314	10,48%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										11,71%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

6.3 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 74. Расчет ставки капитализации для **ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН)**. до ≈10 км от МКАД

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	3,0%	15%	15 482	10,88%
ТПсер.-ТАсер.-Нсер.-ОРсер.	149 750	10%	134 775	19 667	7%	18 290	11,5%	20%	12 529	9,30%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	10%	17 700	20,0%	25%	9 735	7,65%
ТПмин.-ТАсер.-Нсер.-ОРсер.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	11,5%	20%	12 529	8,81%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	10%	17 700	20,0%	25%	9 735	6,84%
ТПсер.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	3,0%	15%	15 482	11,49%
ТПсер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	20,0%	25%	9 735	7,22%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	3,0%	15%	15 482	12,16%
ТПмакс.-ТАсер.-Нсер.-ОРсер.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	11,5%	20%	12 529	9,84%
ТПмин.-ТАсер.-Нмакс.-ОРсер.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	20,0%	20%	10 974	7,71%
ТПсер.-ТАмин.-Нсер.-ОРсер.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	11,5%	20%	12 933	9,60%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	3,0%	25%	13 594	10,68%
ТПмакс.-ТАсер.-Нмин.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	3,0%	15%	14 998	11,78%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	20,0%	25%	10 384	8,16%
ТПсер.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	3,0%	15%	14 514	10,77%
ТПмин.-ТАсер.-Нмин.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	3,0%	25%	13 169	9,26%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	10%	17 700	20,0%	15%	11 505	9,04%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	20,0%	25%	10 384	7,30%
ТПмакс.-ТАсер.-Нмин.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	3,0%	25%	13 169	10,35%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	149 750	5%	142 263	19 667	10%	17 700	3,0%	15%	14 514	10,20%
ТПмин.-ТАсер.-Нмин.-ОРмин.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	3,0%	15%	14 998	10,54%
ТПмин.-ТАсер.-Нмин.-ОРсер.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	3,0%	20%	14 083	9,90%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нсер.-ОРсер.	149 750	15%	127 288	19 667	10%	17 700	11,5%	20%	12 125	9,53%
ТПмакс.-ТАмин.-Нсер.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	11,5%	25%	11 989	9,42%
ТПсер.-ТАсер.-Нмин.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	7%	18 290	3,0%	15%	14 998	11,13%
ТПсер.-ТАмакс.-Нсер.-ОРсер.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	11,5%	20%	12 125	9,00%
ТПмакс.-ТАсер.-Нмин.-ОРсер.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	3,0%	20%	14 083	11,06%
ТПмакс.-ТАмин.-Нсер.-ОРсер.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	11,5%	20%	12 933	10,16%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРсер.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	3,0%	20%	14 538	11,42%
ТПмин.-ТАмакс.-Нсер.-ОРсер.	149 750	5%	142 263	19 667	10%	17 700	11,5%	20%	12 125	8,52%
ТПмин.-ТАмин.-Нсер.-ОРсер.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	11,5%	20%	12 933	9,09%
ТПмин.-ТАмин.-Нсер.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	11,5%	25%	11 989	8,43%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	3,0%	25%	13 594	9,56%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нсер.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	10%	17 700	11,5%	15%	13 010	10,22%
ТПмакс.-ТАмин.-Нсер.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	4%	18 880	11,5%	15%	13 877	10,90%
ТПмакс.-ТАсер.-Нсер.-ОРмакс.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	11,5%	25%	11 614	9,12%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	11,5%	15%	13 010	9,65%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	11,5%	15%	13 877	10,30%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	20,0%	15%	12 272	9,11%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	20,0%	20%	10 620	7,88%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	11,5%	15%	13 443	10,56%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	149 750	15%	127 288	19 667	7%	18 290	20,0%	20%	10 974	8,62%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	7%	18 290	11,5%	15%	13 443	9,97%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	20,0%	20%	11 328	8,41%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	149 750	5%	142 263	19 667	4%	18 880	11,5%	15%	13 877	9,75%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	11,5%	15%	13 443	9,45%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	149 750	10%	134 775	19 667	7%	18 290	3,0%	20%	14 083	10,45%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	149 750	10%	134 775	19 667	4%	18 880	11,5%	25%	11 989	8,90%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	149 750	5%	142 263	19 667	7%	18 290	11,5%	25%	11 614	8,16%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	149 750	10%	134 775	19 667	10%	17 700	20,0%	15%	11 505	8,54%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										9,54%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 75. Расчет ставки капитализации для ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН). от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	3,0%	15%	9 906	10,94%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	7%	11 702	11,5%	20%	8 016	9,34%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	10%	11 325	20,0%	25%	6 229	7,69%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	11,5%	20%	8 016	8,85%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	10%	11 325	20,0%	25%	6 229	6,88%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	3,0%	15%	9 906	11,55%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	20,0%	25%	6 229	7,26%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	3,0%	15%	9 906	12,22%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	11,5%	20%	8 016	9,89%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	20,0%	20%	7 021	7,75%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	11,5%	20%	8 275	9,64%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	3,0%	25%	8 698	10,73%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	3,0%	15%	9 596	11,84%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	20,0%	25%	6 644	8,20%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	3,0%	15%	9 287	10,82%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	3,0%	25%	8 425	9,30%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	10%	11 325	20,0%	15%	7 361	9,08%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	20,0%	25%	6 644	7,34%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	3,0%	25%	8 425	10,40%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	95 333	5%	90 566	12 583	10%	11 325	3,0%	15%	9 287	10,25%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	3,0%	15%	9 596	10,60%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	3,0%	20%	9 011	9,95%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	10%	11 325	11,5%	20%	7 758	9,57%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	11,5%	25%	7 671	9,47%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	7%	11 702	3,0%	15%	9 596	11,18%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	11,5%	20%	7 758	9,04%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	3,0%	20%	9 011	11,12%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	11,5%	20%	8 275	10,21%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	3,0%	20%	9 302	11,48%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	95 333	5%	90 566	12 583	10%	11 325	11,5%	20%	7 758	8,57%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	11,5%	20%	8 275	9,14%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	11,5%	25%	7 671	8,47%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	3,0%	25%	8 698	9,60%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	10%	11 325	11,5%	15%	8 324	10,27%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	4%	12 080	11,5%	15%	8 879	10,96%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	11,5%	25%	7 431	9,17%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	11,5%	15%	8 324	9,70%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	11,5%	15%	8 879	10,35%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	20,0%	15%	7 852	9,15%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	20,0%	20%	6 795	7,92%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	11,5%	15%	8 601	10,61%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	95 333	15%	81 033	12 583	7%	11 702	20,0%	20%	7 021	8,66%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	7%	11 702	11,5%	15%	8 601	10,02%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	20,0%	20%	7 248	8,45%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	95 333	5%	90 566	12 583	4%	12 080	11,5%	15%	8 879	9,80%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	11,5%	15%	8 601	9,50%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	95 333	10%	85 800	12 583	7%	11 702	3,0%	20%	9 011	10,50%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	95 333	10%	85 800	12 583	4%	12 080	11,5%	25%	7 671	8,94%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	95 333	5%	90 566	12 583	7%	11 702	11,5%	25%	7 431	8,21%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	95 333	10%	85 800	12 583	10%	11 325	20,0%	15%	7 361	8,58%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,98%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										9,58%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 76. Расчет ставки капитализации для ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН). от ММК (А-107) до БМК (А-108)**

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	3,0%	15%	7 806	13,40%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	7%	9 223	11,5%	20%	6 318	11,45%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	10%	8 925	20,0%	25%	4 909	9,42%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	11,5%	20%	6 318	10,84%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	10%	8 925	20,0%	25%	4 909	8,43%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	3,0%	15%	7 806	14,14%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	20,0%	25%	4 909	8,89%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	3,0%	15%	7 806	14,97%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	11,5%	20%	6 318	12,12%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	20,0%	20%	5 534	9,50%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	11,5%	20%	6 521	11,81%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	3,0%	25%	6 854	13,15%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	3,0%	15%	7 563	14,51%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	20,0%	25%	5 236	10,04%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	3,0%	15%	7 319	13,26%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	3,0%	25%	6 641	11,40%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	10%	8 925	20,0%	15%	5 801	11,13%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	20,0%	25%	5 236	8,99%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	3,0%	25%	6 641	12,74%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 333	5%	58 266	9 917	10%	8 925	3,0%	15%	7 319	12,56%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	3,0%	15%	7 563	12,98%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	3,0%	20%	7 102	12,19%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	10%	8 925	11,5%	20%	6 114	11,73%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	11,5%	25%	6 045	11,60%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	7%	9 223	3,0%	15%	7 563	13,70%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	11,5%	20%	6 114	11,08%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	3,0%	20%	7 102	13,62%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	11,5%	20%	6 521	12,51%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	3,0%	20%	7 330	14,06%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 333	5%	58 266	9 917	10%	8 925	11,5%	20%	6 114	10,49%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	11,5%	20%	6 521	11,19%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	11,5%	25%	6 045	10,37%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	3,0%	25%	6 854	11,76%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	10%	8 925	11,5%	15%	6 560	12,58%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	4%	9 520	11,5%	15%	6 997	13,42%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	11,5%	25%	5 857	11,23%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	11,5%	15%	6 560	11,88%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	11,5%	15%	6 997	12,68%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	20,0%	15%	6 188	11,21%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	20,0%	20%	5 355	9,70%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	11,5%	15%	6 779	13,00%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	61 333	15%	52 133	9 917	7%	9 223	20,0%	20%	5 534	10,62%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	7%	9 223	11,5%	15%	6 779	12,28%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	20,0%	20%	5 712	10,35%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 333	5%	58 266	9 917	4%	9 520	11,5%	15%	6 997	12,01%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	11,5%	15%	6 779	11,63%
ТПер.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 333	10%	55 200	9 917	7%	9 223	3,0%	20%	7 102	12,87%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 333	10%	55 200	9 917	4%	9 520	11,5%	25%	6 045	10,95%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	61 333	5%	58 266	9 917	7%	9 223	11,5%	25%	5 857	10,05%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	61 333	10%	55 200	9 917	10%	8 925	20,0%	15%	5 801	10,51%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										11,74%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 77. Расчет ставки капитализации для ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН). от ММК (А-107) до БМК (А-108)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	3,0%	15%	6 363	13,67%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	7%	7 517	11,5%	20%	5 149	11,68%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	10%	7 275	20,0%	25%	4 001	9,61%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	11,5%	20%	5 149	11,06%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	10%	7 275	20,0%	25%	4 001	8,60%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	3,0%	15%	6 363	14,43%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	20,0%	25%	4 001	9,07%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	3,0%	15%	6 363	15,28%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	11,5%	20%	5 149	12,36%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	20,0%	20%	4 510	9,69%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	11,5%	20%	5 316	12,05%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	3,0%	25%	5 587	13,41%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	3,0%	15%	6 164	14,80%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	20,0%	25%	4 268	10,25%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	3,0%	15%	5 966	13,53%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	3,0%	25%	5 412	11,63%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	10%	7 275	20,0%	15%	4 729	11,35%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	20,0%	25%	4 268	9,17%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	3,0%	25%	5 412	12,99%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	49 000	5%	46 550	8 083	10%	7 275	3,0%	15%	5 966	12,82%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	3,0%	15%	6 164	13,24%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	3,0%	20%	5 788	12,43%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	10%	7 275	11,5%	20%	4 983	11,96%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	11,5%	25%	4 928	11,83%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	7%	7 517	3,0%	15%	6 164	13,98%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	11,5%	20%	4 983	11,30%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	3,0%	20%	5 788	13,90%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	11,5%	20%	5 316	12,76%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	3,0%	20%	5 975	14,35%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	49 000	5%	46 550	8 083	10%	7 275	11,5%	20%	4 983	10,70%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	11,5%	20%	5 316	11,42%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	11,5%	25%	4 928	10,59%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	3,0%	25%	5 587	12,00%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	10%	7 275	11,5%	15%	5 347	12,84%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	4%	7 760	11,5%	15%	5 704	13,70%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	11,5%	25%	4 773	11,46%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	11,5%	15%	5 347	12,12%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	11,5%	15%	5 704	12,93%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	20,0%	15%	5 044	11,44%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	20,0%	20%	4 365	9,90%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	11,5%	15%	5 525	13,27%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	49 000	15%	41 650	8 083	7%	7 517	20,0%	20%	4 510	10,83%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	7%	7 517	11,5%	15%	5 525	12,53%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	20,0%	20%	4 656	10,56%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	49 000	5%	46 550	8 083	4%	7 760	11,5%	15%	5 704	12,25%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	11,5%	15%	5 525	11,87%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	49 000	10%	44 100	8 083	7%	7 517	3,0%	20%	5 788	13,12%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	49 000	10%	44 100	8 083	4%	7 760	11,5%	25%	4 928	11,17%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	49 000	5%	46 550	8 083	7%	7 517	11,5%	25%	4 773	10,25%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	49 000	10%	44 100	8 083	10%	7 275	20,0%	15%	4 729	10,72%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										11,98%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

6.4 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 78. Расчет ставки капитализации для недвижимости ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПС). до ≈10 км от МКАД

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	3,0%	15%	6 757	11,55%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	7%	7 982	11,5%	20%	5 468	9,87%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	10%	7 725	20,0%	25%	4 249	8,12%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	11,5%	20%	5 468	9,35%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	10%	7 725	20,0%	25%	4 249	7,26%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	3,0%	15%	6 757	12,19%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	20,0%	25%	4 249	7,67%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	3,0%	15%	6 757	12,91%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	11,5%	20%	5 468	10,45%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	20,0%	20%	4 789	8,19%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	11,5%	20%	5 644	10,18%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	3,0%	25%	5 933	11,33%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	3,0%	15%	6 545	12,50%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	20,0%	25%	4 532	8,66%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	3,0%	15%	6 335	11,43%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	3,0%	25%	5 747	9,82%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	10%	7 725	20,0%	15%	5 021	9,59%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	20,0%	25%	4 532	7,75%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	3,0%	25%	5 747	10,98%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	61 583	5%	58 504	8 583	10%	7 725	3,0%	15%	6 335	10,83%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	3,0%	15%	6 545	11,19%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	3,0%	20%	6 146	10,51%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	10%	7 725	11,5%	20%	5 292	10,11%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	11,5%	25%	5 232	10,00%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	7%	7 982	3,0%	15%	6 545	11,81%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	11,5%	20%	5 292	9,55%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	3,0%	20%	6 146	11,74%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	11,5%	20%	5 644	10,78%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	3,0%	20%	6 345	12,12%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	61 583	5%	58 504	8 583	10%	7 725	11,5%	20%	5 292	9,05%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	11,5%	20%	5 644	9,65%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	11,5%	25%	5 232	8,94%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	3,0%	25%	5 933	10,14%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	10%	7 725	11,5%	15%	5 678	10,85%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	4%	8 240	11,5%	15%	6 056	11,57%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	11,5%	25%	5 069	9,68%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	11,5%	15%	5 678	10,24%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	11,5%	15%	6 056	10,93%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	20,0%	15%	5 356	9,66%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	20,0%	20%	4 635	8,36%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	11,5%	15%	5 867	11,21%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	61 583	15%	52 346	8 583	7%	7 982	20,0%	20%	4 789	9,15%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	7%	7 982	11,5%	15%	5 867	10,59%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	20,0%	20%	4 944	8,92%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	61 583	5%	58 504	8 583	4%	8 240	11,5%	15%	6 056	10,35%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	11,5%	15%	5 867	10,03%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	61 583	10%	55 425	8 583	7%	7 982	3,0%	20%	6 146	11,09%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	61 583	10%	55 425	8 583	4%	8 240	11,5%	25%	5 232	9,44%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	61 583	5%	58 504	8 583	7%	7 982	11,5%	25%	5 069	8,66%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	61 583	10%	55 425	8 583	10%	7 725	20,0%	15%	5 021	9,06%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,12%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 79. Расчет ставки капитализации для недвижимости ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПС). от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	3,0%	15%	5 051	11,64%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	7%	5 968	11,5%	20%	4 088	9,95%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	10%	5 775	20,0%	25%	3 176	8,18%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	11,5%	20%	4 088	9,42%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	10%	5 775	20,0%	25%	3 176	7,32%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	3,0%	15%	5 051	12,29%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	20,0%	25%	3 176	7,73%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	3,0%	15%	5 051	13,01%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	11,5%	20%	4 088	10,53%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	20,0%	20%	3 581	8,25%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	11,5%	20%	4 220	10,27%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	3,0%	25%	4 435	11,43%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	3,0%	15%	4 894	12,61%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	20,0%	25%	3 388	8,73%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	3,0%	15%	4 736	11,52%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	3,0%	25%	4 297	9,90%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	10%	5 775	20,0%	15%	3 754	9,67%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	20,0%	25%	3 388	7,81%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	3,0%	25%	4 297	11,07%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	45 667	5%	43 384	6 417	10%	5 775	3,0%	15%	4 736	10,92%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	3,0%	15%	4 894	11,28%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	3,0%	20%	4 595	10,59%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	10%	5 775	11,5%	20%	3 956	10,19%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	11,5%	25%	3 912	10,08%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	7%	5 968	3,0%	15%	4 894	11,91%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	11,5%	20%	3 956	9,63%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	3,0%	20%	4 595	11,84%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	11,5%	20%	4 220	10,87%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	3,0%	20%	4 743	12,22%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	45 667	5%	43 384	6 417	10%	5 775	11,5%	20%	3 956	9,12%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	11,5%	20%	4 220	9,73%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	11,5%	25%	3 912	9,02%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	3,0%	25%	4 435	10,22%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	10%	5 775	11,5%	15%	4 245	10,94%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	4%	6 160	11,5%	15%	4 528	11,66%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	11,5%	25%	3 790	9,76%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	11,5%	15%	4 245	10,33%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	11,5%	15%	4 528	11,02%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	20,0%	15%	4 004	9,74%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	20,0%	20%	3 465	8,43%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	11,5%	15%	4 386	11,30%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	45 667	15%	38 817	6 417	7%	5 968	20,0%	20%	3 581	9,23%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	7%	5 968	11,5%	15%	4 386	10,67%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	20,0%	20%	3 696	8,99%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	45 667	5%	43 384	6 417	4%	6 160	11,5%	15%	4 528	10,44%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	11,5%	15%	4 386	10,11%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	45 667	10%	41 100	6 417	7%	5 968	3,0%	20%	4 595	11,18%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	45 667	10%	41 100	6 417	4%	6 160	11,5%	25%	3 912	9,52%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	45 667	5%	43 384	6 417	7%	5 968	11,5%	25%	3 790	8,74%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	45 667	10%	41 100	6 417	10%	5 775	20,0%	15%	3 754	9,13%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										10,20%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование**Таблица 80. Расчет ставки капитализации для недвижимости ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПС), от ММК (А-107) до БМК (А-108)**

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	3,0%	15%	2 952	13,08%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	7%	3 488	11,5%	20%	2 389	11,18%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	10%	3 375	20,0%	25%	1 856	9,19%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	11,5%	20%	2 389	10,59%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	10%	3 375	20,0%	25%	1 856	8,23%
ТПср.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	3,0%	15%	2 952	13,81%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	20,0%	25%	1 856	8,68%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	3,0%	15%	2 952	14,62%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	11,5%	20%	2 389	11,83%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	20,0%	20%	2 093	9,28%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	11,5%	20%	2 466	11,54%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	3,0%	25%	2 592	12,84%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	3,0%	15%	2 860	14,17%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	20,0%	25%	1 980	9,81%
ТПср.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	3,0%	15%	2 768	12,95%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	3,0%	25%	2 511	11,13%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	10%	3 375	20,0%	15%	2 194	10,87%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	20,0%	25%	1 980	8,78%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	3,0%	25%	2 511	12,44%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	23 750	5%	22 563	3 750	10%	3 375	3,0%	15%	2 768	12,27%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	3,0%	15%	2 860	12,68%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	3,0%	20%	2 686	11,90%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	10%	3 375	11,5%	20%	2 312	11,45%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	11,5%	25%	2 286	11,32%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	7%	3 488	3,0%	15%	2 860	13,38%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	11,5%	20%	2 312	10,82%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	3,0%	20%	2 686	13,30%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	11,5%	20%	2 466	12,22%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	3,0%	20%	2 772	13,73%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	23 750	5%	22 563	3 750	10%	3 375	11,5%	20%	2 312	10,25%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	11,5%	20%	2 466	10,93%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	11,5%	25%	2 286	10,13%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	3,0%	25%	2 592	11,49%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	10%	3 375	11,5%	15%	2 481	12,29%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	4%	3 600	11,5%	15%	2 646	13,11%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	11,5%	25%	2 215	10,97%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	11,5%	15%	2 481	11,61%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	11,5%	15%	2 646	12,38%

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	20,0%	15%	2 340	10,95%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	20,0%	20%	2 025	9,47%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	11,5%	15%	2 564	12,70%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	23 750	15%	20 188	3 750	7%	3 488	20,0%	20%	2 093	10,37%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	7%	3 488	11,5%	15%	2 564	12,00%
ТПер.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	20,0%	20%	2 160	10,11%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	23 750	5%	22 563	3 750	4%	3 600	11,5%	15%	2 646	11,73%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	11,5%	15%	2 564	11,36%
ТПер.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	23 750	10%	21 375	3 750	7%	3 488	3,0%	20%	2 686	12,57%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	23 750	10%	21 375	3 750	4%	3 600	11,5%	25%	2 286	10,69%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	23 750	5%	22 563	3 750	7%	3 488	11,5%	25%	2 215	9,82%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	23 750	10%	21 375	3 750	10%	3 375	20,0%	15%	2 194	10,26%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										11,47%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 81. Расчет ставки капитализации для недвижимости ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПС), за пределами БМК (А-108)

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	3,0%	15%	2 230	14,75%
ТПер.-ТАср.-Нср.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	7%	2 635	11,5%	20%	1 805	12,60%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	10%	2 550	20,0%	25%	1 403	10,37%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРср.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	11,5%	20%	1 805	11,94%
ТПмин.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	10%	2 550	20,0%	25%	1 403	9,28%
ТПер.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	3,0%	15%	2 230	15,57%
ТПер.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмакс.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	20,0%	25%	1 403	9,79%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	3,0%	15%	2 230	16,48%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	11,5%	20%	1 805	13,34%
ТПмин.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	20,0%	20%	1 581	10,46%
ТПер.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	11,5%	20%	1 863	13,01%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	3,0%	25%	1 958	14,47%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	3,0%	15%	2 161	15,97%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	20,0%	25%	1 496	11,06%
ТПер.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	3,0%	15%	2 091	14,60%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	3,0%	25%	1 897	12,55%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	10%	2 550	20,0%	15%	1 658	12,26%
ТПмин.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	20,0%	25%	1 496	9,89%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	3,0%	25%	1 897	14,02%

**ПФК**Профессиональное финансовое
консультирование

Комбинация относительных показателей	Продажа (руб./кв.м.)	ТП	Скоррект. продажа, руб./кв.м.	Аренда (руб./кв.м./год)	ТА	Аренда ПВД (руб./кв.м./год)	Н	ОР	Скоррект. аренда, руб./кв.м./год	Ставка капитализации
ТПмин.-ТАмакс.-Нмин.-ОРмин.	15 917	5%	15 121	2 833	10%	2 550	3,0%	15%	2 091	13,83%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	3,0%	15%	2 161	14,29%
ТПмин.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	3,0%	20%	2 029	13,42%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	10%	2 550	11,5%	20%	1 747	12,91%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	11,5%	25%	1 727	12,77%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	7%	2 635	3,0%	15%	2 161	15,09%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	11,5%	20%	1 747	12,20%
ТПмакс.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	3,0%	20%	2 029	15,00%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	11,5%	20%	1 863	13,77%
ТПмакс.-ТАмин.-Нмин.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	3,0%	20%	2 094	15,48%
ТПмин.-ТАмакс.-Нср.-ОРср.	15 917	5%	15 121	2 833	10%	2 550	11,5%	20%	1 747	11,55%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРср.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	11,5%	20%	1 863	12,32%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	11,5%	25%	1 727	11,42%
ТПмин.-ТАмин.-Нмин.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	3,0%	25%	1 958	12,95%
ТПмакс.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	10%	2 550	11,5%	15%	1 874	13,85%
ТПмакс.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	4%	2 720	11,5%	15%	1 999	14,78%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	11,5%	25%	1 673	12,37%
ТПср.-ТАмакс.-Нср.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	11,5%	15%	1 874	13,08%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	11,5%	15%	1 999	13,95%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	20,0%	15%	1 768	12,34%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	20,0%	20%	1 530	10,68%
ТПмакс.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	11,5%	15%	1 937	14,32%
ТПмакс.-ТАср.-Нмакс.-ОРср.	15 917	15%	13 529	2 833	7%	2 635	20,0%	20%	1 581	11,69%
ТПср.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	7%	2 635	11,5%	15%	1 937	13,52%
ТПср.-ТАмин.-Нмакс.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	20,0%	20%	1 632	11,39%
ТПмин.-ТАмин.-Нср.-ОРмин.	15 917	5%	15 121	2 833	4%	2 720	11,5%	15%	1 999	13,22%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмин.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	11,5%	15%	1 937	12,81%
ТПср.-ТАср.-Нмин.-ОРср.	15 917	10%	14 325	2 833	7%	2 635	3,0%	20%	2 029	14,16%
ТПср.-ТАмин.-Нср.-ОРмакс.	15 917	10%	14 325	2 833	4%	2 720	11,5%	25%	1 727	12,06%
ТПмин.-ТАср.-Нср.-ОРмакс.	15 917	5%	15 121	2 833	7%	2 635	11,5%	25%	1 673	11,06%
ТПср.-ТАмакс.-Нмакс.-ОРмин.	15 917	10%	14 325	2 833	10%	2 550	20,0%	15%	1 658	11,57%
Коэффициент вариации для данной выборки (рекомендация: не более 33%)										12,99%
Среднее значение ставки капитализации по выборке										12,93%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



6.5 ВЫВОДЫ

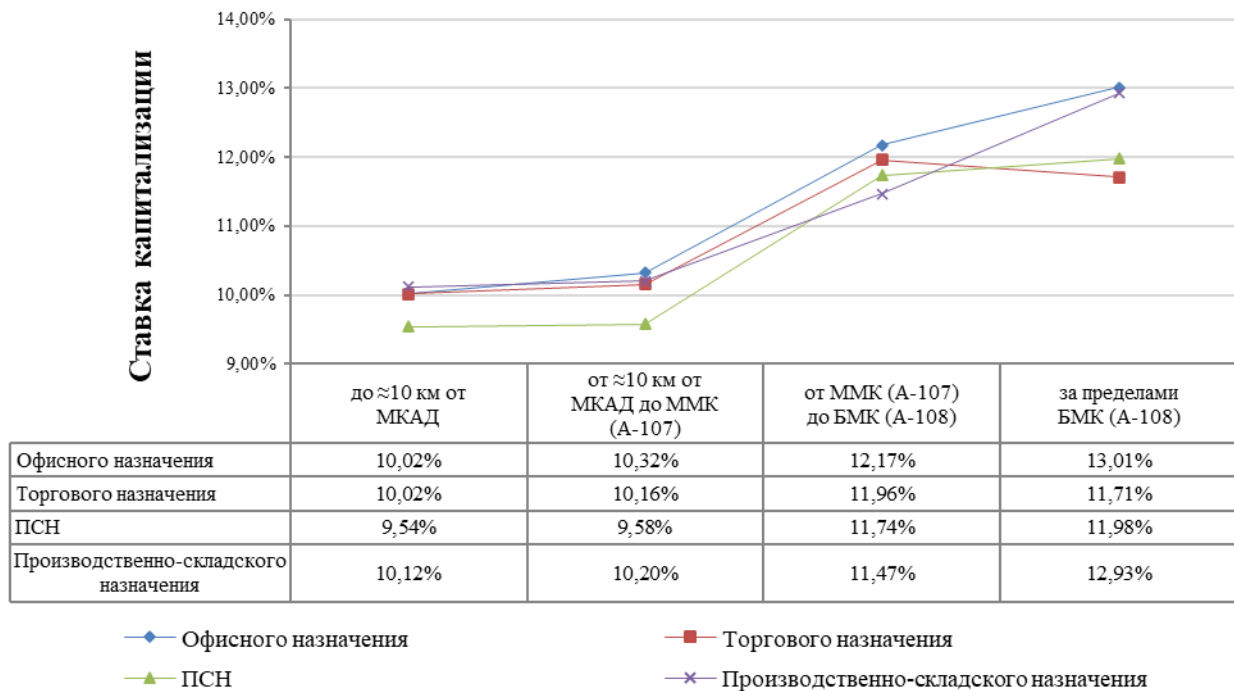
Таблица 82. Выводы по расчету ставок капитализации

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Ставка капитализации
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	10,02%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,32%
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	12,17%
	за пределами БМК (А-108)	13,01%
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	10,02%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,16%
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	11,96%
	за пределами БМК (А-108)	11,71%
ПСН	до ≈10 км от МКАД	9,54%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	9,58%
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	11,74%
	за пределами БМК (А-108)	11,98%
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	10,12%
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	10,20%
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	11,47%
	за пределами БМК (А-108)	12,93%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 41

Ставка капитализации. I полугодие 2025 г.



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

РЕКОМЕНДАЦИИ К ПРИМЕНЕНИЮ:

1. В расчетах при определении рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо использовать **средние значения** ставок капитализации, приведенных в таблице и на диаграмме выше. Не допускается применение промежуточных ставок капитализации, представленных в таблице с уникальными комбинациями относительных показателей, так как данные комбинации необходимы для обоснования наиболее вероятной средней рыночной ставки капитализации в разрезе функционального назначения недвижимости.



2. Рассчитанные ставки капитализации допускается использовать и для других административных и географических районов, к которым может быть отнесен город или зона, по которому представлен расчет ставки капитализации. Отнесение города к тому или иному экономическому району носит экспертный характер, который должен быть обоснован пользователем обзора на основании географического местоположения города, с учетом экономического и административного влияния.
3. Рассчитанные ставки капитализации допускается использовать для любых объектов недвижимости коммерческого назначения в разрезе местоположения и функционального назначения (офис, торговля, ПСН, производство/склад). Данное обстоятельство основано на том, что определённые ставки носят относительный усредненный характер к чистому операционному доходу (ЧОД), следовательно, учет индивидуальных ценнообразующих параметров таких как: локальное местоположение, класс объекта, общая площадь и др., должны быть учтены на этапе определения ЧОД при подборе и корректировке объектов-аналогов. На практике различие ставок капитализации в зависимости от класса объекта носит экспертный характер, колебание данного различия ограничивается несколькими процентами, что можно отнести к погрешности вычисления.



ПФК

Профессиональное финансовое
консультирование

7 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>