**Корректировка на удаленность земельных участков Московской области, предназначенных для ведения сельского хозяйства и сельскохозяйственного производства, от МКАД**

В рамках данного исследования Оценщиком были изучены цены предложения земельных участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства в Московской области, расположенных на удаленности от 33 до 145 км от МКАД. В выборку вошло 48 предложений о продаже земельных участков (см. Таблицу 1). В результате произведенного исследования выявлена тенденция снижения удельной цены предложения земельного участка (см. рисунок 1) при увеличении его удаленности от МКАД. Указанная зависимость может быть выражена формулой:

 (1)

где: *y* – удельная цена предложения земельного участка, руб./сот.;

*x –* удаленность от МКАД, км;

Коэффициент детерминации R2 = 0,49.



Рисунок 1. Зависимость удельной цены предложения земельного участка от его удаленности от МКАД в Московской области

Таблица 1. Листинг предложений земельных участков Московской области с видом разрешенного использования «для ведения сельского хозяйства» и «для сельскохозяйственного производства»

| № п/п | Цена предложения, руб. | Площадь земельного участка, сот. | Удельная цена предложения, руб./сот. | Удаленность от МКАД, км | Ближайшая магистраль | Наименование населенного пункта |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 266 400 000 | 5 920 | 45 000 | 33 | Ленинградское ш. | д. Задорино |
| 2 | 3 600 000 | 180 | 20 000 | 35 | Дмитровское ш. | д. Рождественно |
| 3 | 8 450 000 | 338 | 25 000 | 35 | Новорязанское ш. | д. Сафоново |
| 4 | 60 000 600 | 2 200 | 27 273 | 38 | Новорязанское ш. | д. Нижнее Велино |
| 5 | 9 999 850 | 350 | 28 571 | 40 | Горьковское ш. | д. Алексеевка |
| 6 | 15 000 000 | 800 | 18 750 | 40 | Новорязанское ш. | с. Ганусово |
| 7 | 6 400 000 | 250 | 25 600 | 45 | Ярославское ш. | д. Герасимиха |
| 8 | 2 000 560 | 1 360 | 1 471 | 49 | Ярославское ш. | д. Филимоново |
| 9 | 3 499 985 | 223 | 15 695 | 50 | Новорязанское ш. | д. Стариково |
| 10 | 12 000 000 | 400 | 30 000 | 50 | Егорьевское ш. | д. Пласкино |
| 11 | 3 499 985 | 223 | 15 695 | 53 | Новорязанское ш. | п. Рыболово |
| 12 | 3 300 000 | 2 200 | 1 500 | 55 | Ярославское ш. | д. Шапилово |
| 13 | 7 600 000 | 950 | 8 000 | 55 | Горьковское ш. | д. Следово |
| 14 | 110 001 500 | 3 500 | 31 429 | 55 | Киевское ш. | д. Турейка |
| 15 | 54 997 800 | 7 800 | 7 051 | 59 | Минское ш. | д. Головеньки |
| 16 | 3 200 100 | 300 | 10 667 | 70 | Ярославское ш. | д. Жучки |
| 17 | 6 500 142 | 297 | 21 886 | 79 | Ленинградское ш. | д. Слобода |
| 18 | 3 300 000 | 600 | 5 500 | 80 | Дмитровское ш. | п. Вербилки |
| 19 | 6 000 000 | 300 | 20 000 | 80 | Новорязанское ш. | г. Коломна |
| 20 | 5 199 790 | 730 | 7 123 | 80 | Минское ш. | п. Кожино |
| 21 | 11 999 976 | 508 | 23 622 | 80 | Новорижское ш. | д. Афанасово |
| 22 | 18 000 000 | 600 | 30 000 | 84 | Минское ш. | с. Спутник |
| 23 | 1 500 000 | 500 | 3 000 | 85 | Ленинградское ш. | д. Слобода |
| 24 | 5 000 210 | 4 390 | 1 139 | 85 | Ленинградское ш. | д. Слобода |
| 25 | 1 699 800 | 600 | 2 833 | 85 | Можайское ш. | с. Моденово |
| 26 | 54 501 000 | 4 440 | 12 275 | 90 | Новорязанское ш. | с. Мячиково |
| 27 | 14 555 100 | 1 740 | 8 365 | 90 | Киевское ш. | д. Лапино |
| 28 | 14 555 100 | 1 740 | 8 365 | 90 | Киевское ш. | д. Ревякино |
| 29 | 3 100 200 | 600 | 5 167 | 97 | Минское ш. | с. Борисовское |
| 30 | 22 000 000 | 2 200 | 10 000 | 100 | Ленинградское ш. | Клинский район |
| 31 | 7 650 000 | 450 | 17 000 | 100 | Ярославское ш. | д. Павловичи |
| 32 | 349 020 000 | 420 000 | 831 | 100 | Горьковское ш. | д. Авсюнино |
| 33 | 349 020 000 | 420 000 | 831 | 100 | Горьковское ш. | д. Авсюнино |
| 34 | 814 246 000 | 571 000 | 1 426 | 100 | Каширское ш. | д. Растовцы |
| 35 | 1 800 000 | 1 600 | 1 125 | 101 | Егорьевское ш. | д. Б. Гридино |
| 36 | 16 001 100 | 2 300 | 6 957 | 101 | Новорижское ш. | д. Дубосеково |
| 37 | 210 000 000 | 140 000 | 1 500 | 104 | Каширское ш. | д. Никулино |
| 38 | 450 060 | 780 | 577 | 120 | Горьковское ш. | д. Новочеркасово |
| 39 | 3 200 000 | 2 000 | 1 600 | 120 | Минское ш. | д. Храброво |
| 40 | 3 499 800 | 1 900 | 1 842 | 120 | Новорижское ш. | д. Бухолово |
| 41 | 6 999 600 | 1 900 | 3 684 | 120 | Новорижское ш. | д. Бухолово |
| 42 | 19 500 000 | 25 000 | 780 | 125 | Дмитровское ш. | с. Николо-Кропотки |
| 43 | 2 999 800 | 2 120 | 1 415 | 130 | Новорязанское ш. | д. Афанасьево |
| 44 | 185 752 000 | 173 600 | 1 070 | 130 | Каширское ш. | с. Крутое |
| 45 | 2 535 000 | 3 900 | 650 | 130 | Новорижское ш. | д. Борисовка |
| 46 | 1 200 000 | 600 | 2 000 | 140 | Минское ш. | д. Замошье |
| 47 | 1 200 080 | 560 | 2 143 | 140 | Новорижское ш. | д. Дашково |
| 48 | 2 490 810 | 2 454 | 1 015 | 145 | Новорязанское ш. | пгт. Белоомут |

Ссылки на источники информации, приведенной в таблице 1.

|  |
| --- |
| 1. Продаю земельный участок в д. Задорино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-zadorino-55611204/> |
| 2. Продаю земельный участок в д. Рождественно : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-rozhdestvenno-112062906/> |
| 3. Продаю земельный участок в д. Сафоново : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-safonovo-115316401/> |
| 4. Продаю земельный участок в д. Нижнее Велино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nizhnee-velino-110363703/> |
| 5. Продаю земельный участок в д. Алексеевка : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-alekseevka-115245210/> |
| 6. Продаю земельный участок в с. Ганусово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-ganusovo-111863667/> |
| 7. Продаю земельный участок в д. Герасимиха : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-gerasimiha-117048590/> |
| 8. Продаю земельный участок в д. Филимоново : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-filimonovo-116047809/> |
| 9. Продаю земельный участок в д. Стариково : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-starnikovo-112113448/> |
| 10. Продаю земельный участок в д. Пласкино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-plaskinino-112857136/> |
| 11. Продаю земельный участок в п. Рыболово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-rybolovo-112113448/> |
| 12. Продаю земельный участок в д. Шапилово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-shapilovo-115795382/> |
| 13. Продаю земельный участок в д. Следово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sledovo-114203693/> |
| 14. Продаю земельный участок в д. Турейка : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-tureyka-117199863/> |
| 15. Продаю земельный участок в д. Головеньки : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-golovenki-112442586/> |
| 16. Продаю земельный участок в д. Жучки : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-zhuchki-110519212/> |
| 17. Продаю земельный участок в д. Слобода : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-derevnya-120494278/> |
| 18. Продаю земельный участок в п. Вербилки : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-verbilki-113354186/> |
| 19. Продаю земельный участок в г. Коломна : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kolomna-oktyabrskoy-revolyucii-ulica-115243612/> |
| 20. Продаю земельный участок в п. Кожино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-kozhino-121371304/> |
| 21. Продаю земельный участок в д. Афанасово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-afanasovo-114515906/> |
| 22. Продаю земельный участок в с. Спутник : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-sputnik-114146583/> |
| 23. Продаю земельный участок в д. Слобода : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-derevnya-120495185/> |
| 24. Продаю земельный участок в д. Слобода : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-derevnya-114508754/> |
| 25. Продаю земельный участок в с. Моденово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-modenovo-121034027/> |
| 26. Продаю земельный участок в с. Мячиково : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-myachkovo-centralnaya-ulica-113506082/> |
| 27. Продаю земельный участок в д. Лапино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lapino-116569291/> |
| 28. Продаю земельный участок в д. Ревякино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-revyakino-116569015/> |
| 29. Продаю земельный участок в с. Борисовское : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-borisovskoe-113841165/> |
| 30. Продаю земельный участок в Клинский район : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-klin-114587158/> |
| 31. Продаю земельный участок в д. Павловичи : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-pavlovichi-116944199/> |
| 32. Продаю земельный участок в д. Авсюнино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-avsyunino-118582632/> |
| 33. Продаю земельный участок в д. Авсюнино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-avsyunino-118582632/> |
| 34. Продаю земельный участок в д. Растовцы : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-rastovcy-112860278/> |
| 35. Продаю земельный участок в д. Б. Гридино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-bolshoe-gridino-110937675/> |
| 36. Продаю земельный участок в д. Дубосеково : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dubosekovo-111277467/> |
| 37. Продаю земельный участок в д. Никулино : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nikulino-110755110/> |
| 38. Продаю земельный участок в д. Новочеркасово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-novocherkasovo-112118218/> |
| 39. Продаю земельный участок в д. Храброво : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-hrabrovo-109699010/> |
| 40. Продаю земельный участок в д. Бухолово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-buholovo-112423564/> |
| 41. Продаю земельный участок в д. Бухолово : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-buholovo-112423564/> |
| 42. Продаю земельный участок в с. Николо-Кропотки : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nikolokropotki-114118095/> |
| 43. Продаю земельный участок в д. Афанасьево : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-afanasevo-119188259/> |
| 44. Продаю земельный участок в с. Крутое : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-krutoe-112860235/> |
| 45. Продаю земельный участок в д. Борисовка : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-borisovka-114094906/> |
| 46. Продаю земельный участок в д. Замошье : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-zamoshe-112649493/> |
| 47. Продаю земельный участок в д. Дашково : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-dashkovo-110422876/> |
| 48. Продаю земельный участок в пгт. Белоомут : Предложение о продаже // Недвижимость и цены - недвижимость в Москве и Московской области [Электронный документ]. - <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-beloomut-114494199/> |