

ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,
ценим репутацию, время и надежно
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



Экспертное заключение №2601-2026/01 от 27.01.2026 о рыночной стоимости недвижимого имущества

Сопроводительное письмо

Ликвидатору ООО «Рэмэкс»
Эскину О.А.

Уважаемый Олег Андреевич!

В соответствии с договором на оказание консультационных услуг №2601-2026/01 от 15.01.2026 г., специалисты ООО «Энергостар» произвели определение рыночной стоимости недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование объекта
1	Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272
2	Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098

Экспертное заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества содержит описание объекта оценки и выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 27.01.2026 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272	251 419 000,00
Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098	15 822 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.	267 241 000,00

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

1. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 1. Основные источники информации, позволяющие установить характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Документы, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему заключению.

1.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта
1	Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272
2	Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком и бесед с представителями Заказчика. Полный перечень документов, на основании которых проведена оценка, представлен в разделе «1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящем Экспертном заключении. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Экспертному заключению.

Характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

Таблица 2. Характеристика объекта оценки

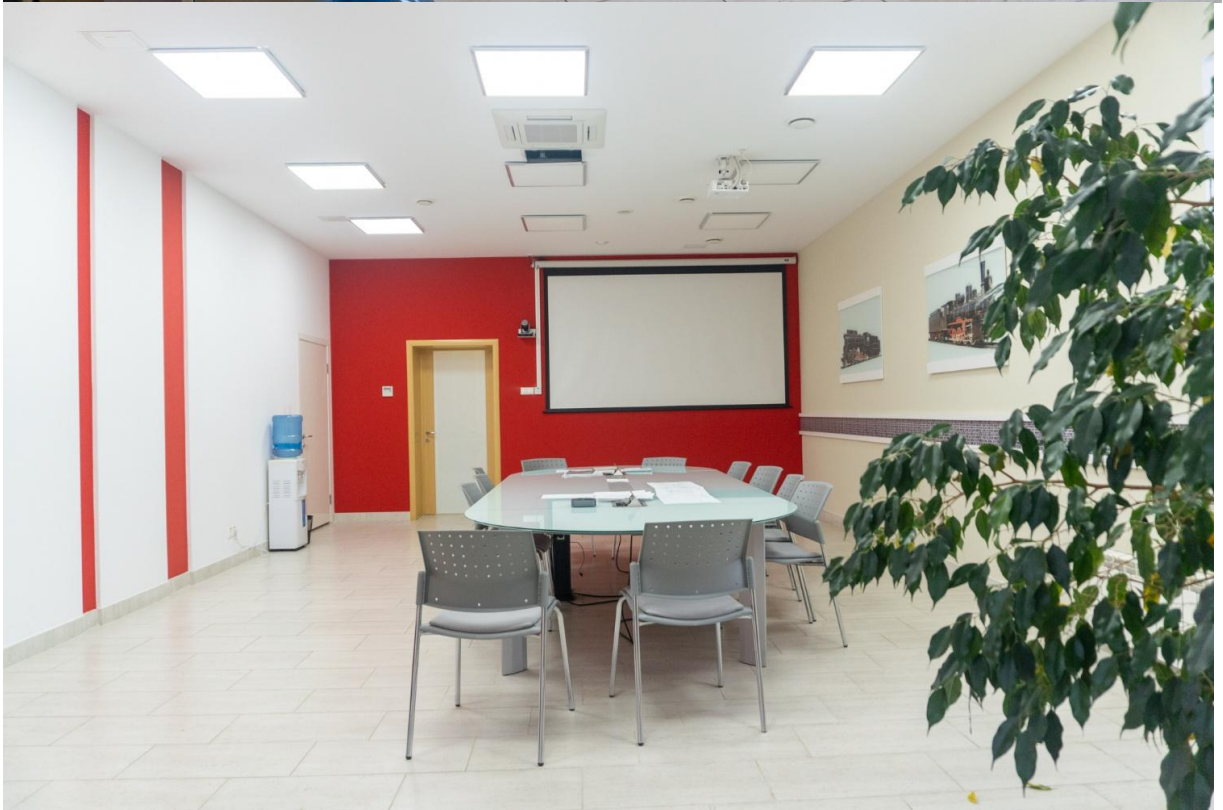
№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Земельный участок
2	Местоположение	обл. Московская, р-н Ногинский, Муниципальное образование "Городской округ Черноголовка", г. Черноголовка
3	Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
4	Разрешенное использование	Для производственных целей
5	Площадь, кв.м.	5000
6	Кадастровый номер	50:16:0201004:2098
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности
8	Обладатель указанных прав	Общество с ограниченной ответственностью "РЭМЭКС", ИНН: 5031000955
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
10	Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
11	Плотность застройки	Средняя

Таблица 3. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Административное здание
2	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Черноголовка, Северный проезд, д.1
3	Площадь, кв.м.	1375
4	Кадастровый номер	50:16:0201004:2272
5	Этажность	3, в том числе подземных 0
6	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2018
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
8	Обладатель указанных прав	Общество с ограниченной ответственностью "РЭМЭКС", ИНН: 5031000955
9	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
10	Материал стен	Кирпичные, Из прочих материалов
11	Физическое состояние	Хорошее







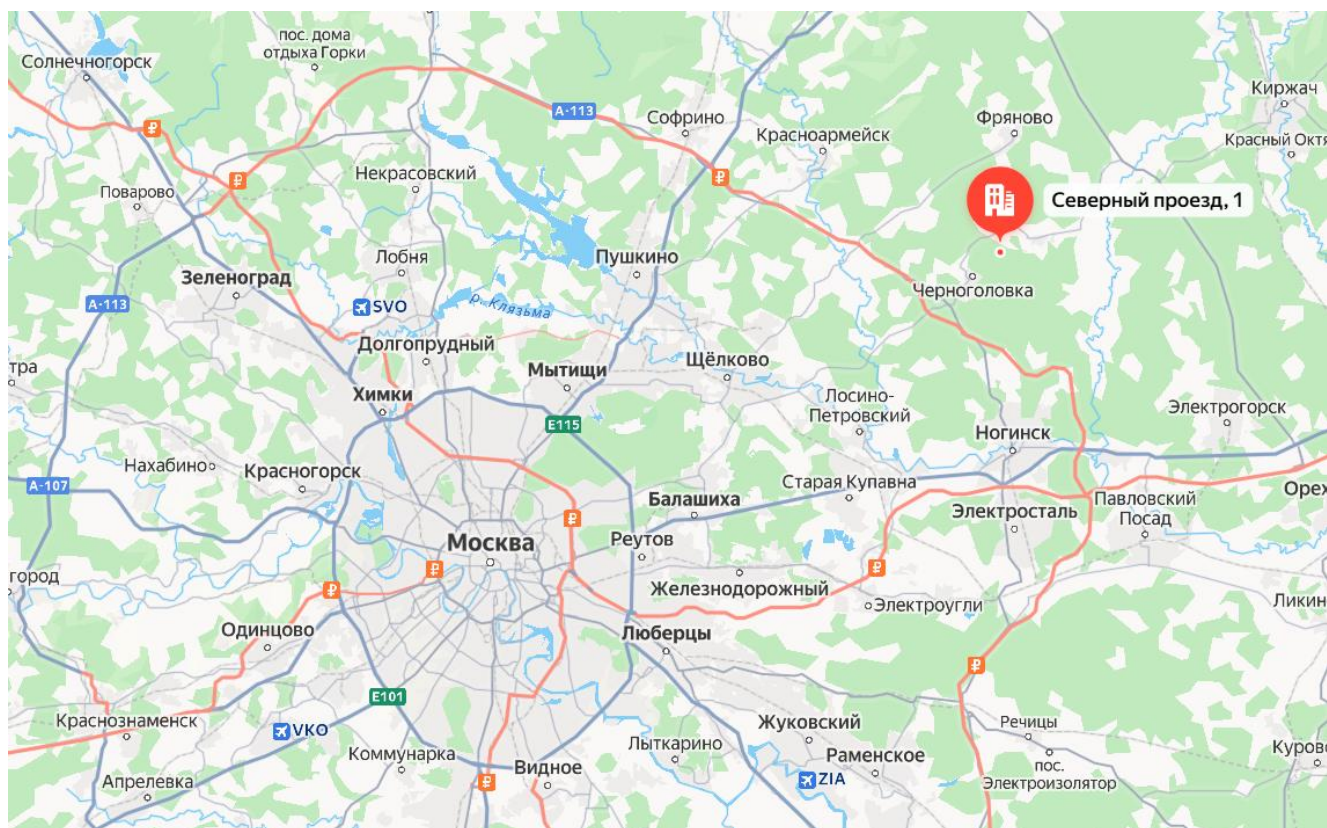


Рисунок 1 – Местоположение Объекта оценки

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов

2.1. Выбор методологии

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (п.1 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п. 11 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать: способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка); степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта). (п. 12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Поскольку рынок аренды нежилой недвижимости, находящейся в аналогичном состоянии, не развит, применение Доходного подхода невозможно.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п. 4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п. 5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена объявляющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

При проведении анализа рынка оценщиком выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п. 24 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п. 25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта. В данном случае отсутствует возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого объекта. Затратный подход не применяется.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости (офисная недвижимость).

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объект оценки относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г. представлена иная классификация. В таблице приведено соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

Таблица 4. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2). Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10. Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	
№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5. Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей. Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

В соответствии с данной таблицей и исходя из анализа окружающей застройки, объект оценки относится к землям под индустриальную застройку.

Ценообразование

Анализируя рынок земельных участков, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах земельных участков под индустриальную застройку:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно автомагистралей, расположение (удаленность) относительно МКАД);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие свободного подъезда к участку
 - электроснабжение земельного участка
 - газоснабжение земельного участка
 - водоснабжение земельного участка
 - канализация земельного участка
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - форма
 - рельеф
 - асфальтирование подъездного пути к участку
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах офисных объектов:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно красной линии);
- физические характеристики объекта и иные характеристики:
 - физическое состояние;
 - этажность/этаж;
 - состояние отделки;
 - площадь;
 - тип объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента земельных участков под индустриальную застройку:

Скидка на уторгование: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. Конечная сумма торга определяется, как правило, по итогам просмотра объекта недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

В рамках настоящей оценки корректировка на условия продажи вводилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Передаваемые имущественные права. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия предложения. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Категория земель является важным ценообразующим фактором. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов». Таким образом, категория земель накладывает отпечаток на возможности собственника по использованию участка. Заметим, что некоторые виды категории земель устанавливают довольно жесткие ограничения, что выражается в снижении их рыночной стоимости. Смена категории земель – довольно сложная процедура, оформляемая нормативно-правовыми актами.

На разрешенное использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем или в наиболее эффективном использовании от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Местоположение: Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Данный фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить на 50-80% дороже, чем на окраине города или пригороде.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Средственные по Городам России.						
Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,34	1,63	1,98
	II	0,84	1,00	1,13	1,37	1,66
	III	0,74	0,89	1,00	1,22	1,47
	IV	0,61	0,73	0,82	1,00	1,21
	V	0,50	0,60	0,68	0,82	1,00

Корректировка на расстояние до МКАД: Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,59	1,98						
	10-20	0,63	1,00	1,24	1,42	1,58	1,72	1,84	1,95	
	20 - 30	0,51	0,81	1,00	1,14	1,27	1,38	1,48	1,57	1,66
	30 - 40		0,70	0,87	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,45
	40 - 50		0,63	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30
	50 - 60		0,58	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20
	60 - 70		0,54	0,67	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	70 - 80		0,51	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05
	80 - 90			0,60	0,69	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00
	>90			0,58	0,66	0,73	0,80	0,85	0,91	0,95
										1,00

Корректировка на расположение относительно автомагистралей: Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 150. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно автомагистралей», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		в непосредственной близости	на удалении
объект оценки	в непосредственной близости	1,00	1,19
	на удалении	0,84	1,00

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку. Корректировка на наличие свободного подъезда к участку вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 209. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,16
	затрудненный подъезд	0,86	1,00

Электричество земельного участка. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,13
	не обеспечен электроснабжением	0,89	1,00

Газоснабжение земельного участка. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 222. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,09
	не обеспечен газоснабжением	0,92	1,00

Водоснабжение земельного участка. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 253. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен водоснабжением	0,87	1,00

Канализация земельного участка. Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 284. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,33
	не обеспечен канализацией	0,75	1,00

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке: Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 224. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,15
	нет	0,87	1,00

Форма: Если форма участка-объекта оценки или участков-аналогов имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации, вводится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 162. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,02
	неправильная форма	0,98	1,00

Рельеф: Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», данные по Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,25
	рельеф с изъятиями	0,80	1,00

Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку: Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 291. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,17
	без покрытия	0,86	1,00

Площадь. Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Поправка на различия в площади участков определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025 Земельные участки Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 87. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,28	1,55	1,83	2,00
	1-2,5	0,78	1,00	1,21	1,43	1,56
	2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,29
	5-10	0,55	0,70	0,85	1,00	1,09
	>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента офисной недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2023 г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичны, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости, составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2023, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» корректировка для объектов-аналогов вносится в соответствии с нижеприведенной таблицей.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам

цены		Аналог				
объект оценки	I	1.00	1.23	1.37	1.67	2.17
	II	0.81	1.00	1.11	1.35	1.76
	III	0.73	0.90	1.00	1.22	1.59
	IV	0.60	0.74	0.82	1.00	1.30
	V	0.46	0.57	0.63	0.77	1.00

Расположение относительно красной линии: На стоимость объекта оценки оказывает влияние расположение относительно красной линии. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2023» - «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,86	0,79	0,94
2	Санкт-Петербург	0,84	0,77	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,77	0,92
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,93

Этажность/Этаж: На стоимость объекта оценки оказывает влияние этажность здания. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025» - «Объекты капитального строительства» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 268. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		аналог		
объект оценки		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
	1 этаж	1,00	1,05	1,37
	2 этаж и выше	0,95	1,00	1,30
	цоколь/подвал	0,73	0,77	1,00

Состояние отделки: На стоимость объекта оценки оказывает влияние состояние отделки. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2025» - «Объекты капитального строительства» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 673. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		аналог			
объект оценки		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,25	1,39	1,75
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,11	1,40
	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,72	0,90	1,00	1,26
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,57	0,71	0,79	1,00

Площадь: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Объекты капитального строительства».

Таблица 140. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по Московской области.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)						
Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,20	1,27	1,43	1,67
	от 100 до 200	0,83	1,00	1,05	1,19	1,38
	от 200 до 400	0,79	0,95	1,00	1,13	1,32
	от 400 до 1000	0,70	0,84	0,89	1,00	1,17
	от 1000	0,60	0,72	0,76	0,86	1,00

Корректировка на тип объекта

Корректировка на различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», составленного под научным руководством Лейфера Л.А., издание Нижний Новгород, 2025, «Объекты капитального строительства».

Таблица 191. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - Io) / (1 - Ia),$$

где K – величина корректировки;

Io – физический износ оцениваемого объекта;

Ia – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 5. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера за 2025 г. «Объекты капитального строительства».

Таблица 592. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,33	1,75
	удовл.	0,75	1,00	1,32
	неудовл.	0,57	0,76	1,00

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость: При наличии движимого имущества или каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость, в составе объекта оценки или объектов аналогов, требуется введение корректировок.

2.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия *цены* и *издержек (затрат)*. Цена - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (для земельного участка):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно автомагистралей, расположение (удаленность) относительно МКАД);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - наличие свободного подъезда к участку
 - электроснабжение земельного участка
 - газоснабжение земельного участка
 - водоснабжение земельного участка
 - канализация земельного участка
 - наличие железнодорожной ветки на земельном участке
 - форма
 - рельеф
 - асфальтирование подъездного пути к участку
 - площадь объекта
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения (для здания):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно красной линии);
- физические характеристики объекта и иные характеристики:
 - физическое состояние;
 - этажность/этаж;
 - состояние отделки;
 - площадь;
 - тип объекта.
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений.

Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 6. Объекты-аналоги, отобранные для сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (сделки)	Январь 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования (категория земель, разрешенное использование, зонирование)	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Местоположение	обл. Московская, р-н Ногинский, Муниципальное образование "Городской округ Черноголовка", г. Черноголовка	Московская обл., г.о. Пушкинский, Пушкино	Московская обл., г.о. Пушкинский, городское поселение Пушкино	Московская обл., г.о. Пушкинский, Пушкино
Расположение относительно автомагистралей	На расстоянии от крупных автодорог	На расстоянии от крупных автодорог	На расстоянии от крупных автодорог	На расстоянии от крупных автодорог
Расстояние до МКАД, км	40-50	20-30	20-30	20-30
Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
Электроснабжение земельного участка	Не обеспечен электроснабжением	Обеспечен электроснабжением	Обеспечен электроснабжением	Обеспечен электроснабжением
Газоснабжение земельного участка	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением	Не обеспечен газоснабжением
Водоснабжение земельного участка	Не обеспечен водоснабжением	Не обеспечен водоснабжением	Не обеспечен водоснабжением	Не обеспечен водоснабжением
Канализация земельного участка	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией	Не обеспечен канализацией
Форма	Форма объекта правильная	Форма объекта правильная	Форма объекта правильная	Форма объекта правильная
Рельеф	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	Рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Асфальтирование подъездного пути к участку	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд	Асфальтированный подъезд
Общая площадь, кв.м.	5 000	5 070	5 200	5 070
Цена, рублей	-	25 375 000	26 045 000	25 375 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	5 004,93	5 008,65	5 004,93
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_507_sot._p_romnaznacheniya_7872319039?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._p_omnaznacheniya_787276529?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA m5qMmdCljt9P1FUDD8AAAA	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_507_sot._p_romnaznacheniya_7872741010?context=H4sIAAAAAA wE AMD YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Скидка на уторгование.

В рамках настоящей оценки скидка на уторгование составляет 10,1%.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Передаваемые имущественные права.

В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, корректировка не требуется.

Условия финансирования сделки.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Условия продажи объектов-аналогов типичны, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения (сделки).

Объекты аналоги выставались на продажу раньше даты оценки объекта, в течение которого ситуация на рынке недвижимости не изменилась. Корректировка не требуется.

Поправка на вид использования/зонирование

Разрешенное использование объектов-аналогов не отличается от разрешенного использования объекта оценки, корректировка не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в III типовой зоне. Корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до МКАД

Объект оценки расположен до МКАД в диапазоне 40-50 км. Объекты аналоги – 20-30 км, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,79).

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,59	1,98						
	10-20	0,63	1,00	1,24	1,42	1,58	1,72	1,84	1,95	
	20 - 30	0,51	0,81	1,00	1,14	1,27	1,38	1,48	1,57	1,66
	30 - 40		0,70	0,87	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,45
	40 - 50		0,63	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30
	50 - 60		0,58	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20
	60 - 70		0,54	0,67	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	70 - 80		0,51	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05
	80 - 90			0,60	0,69	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00
	>90			0,58	0,66	0,73	0,80	0,85	0,91	0,95

Корректировка на наличие свободного подъезда к участку.

Объект оценки имеет свободный подъезд, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Объект оценки расположен на расстоянии от крупных автодорог. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Электроснабжение земельного участка

Объект оценки не обеспечен электроснабжением. Объекты аналоги – обеспечен электроснабжением, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,89).

Таблица 189. Матрица соотношения значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,13
	не обеспечен электроснабжением	0,89	1,00

Газоснабжение земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги не обеспечены газоснабжением, корректировка не требуется.

Водоснабжение земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги не обеспечены водоснабжением, корректировка не требуется.

Канализация земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги не обеспечены канализацией, корректировка не требуется.

Форма.

Форма участка-объекта оценки – правильная, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Рельеф.

Рельеф участка-объекта оценки – не имеет ярко выраженных особенностей, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Асфальтирование подъездного пути к участку.

Объект оценки – подъездные пути к участку асфальтированный подъезд, объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

Общая площадь участка.

Введение поправки на масштаб основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

Объект оценки по площади расположен в диапазоне до 1 га, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Объект оценки – без ж/д ветки, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе движимого имущества.

Наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость.

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где
k – весовой коэффициент аналога;

$$k = \frac{a^n}{A}$$

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где

pn1 – стоимость аналога после корректировок;

pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 7. Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв.м.	5000	5070	5200	5070
Цена за 1 кв.м., рублей	-	5004,93	5008,65	5004,93
Корректировка на уторгование	-	0,899	0,899	0,899
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	4499,43	4502,78	4499,43
Корректировка на расстояние до МКАД	-	0,79	0,79	0,79
Цена после корректировки, рублей	-	3554,55	3557,20	3554,55
Корректировка на наличие свободного подъезда к участку	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3554,55	3557,20	3554,55
Корректировка на расположение относительно автомагистралей	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3554,55	3557,20	3554,55
Корректировка на электроснабжение земельного участка	-	0,89	0,89	0,89
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на газоснабжение земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на водоснабжение земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на канализацию земельного участка	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на форму	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на рельеф	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на асфальтирование подъездного пути к участку	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на площадь руб.	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00

Наименование объекта	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена после корректировки, рублей	-	3163,55	3165,90	3163,55
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,632087	0,632087	0,632087
A	1,8963	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,33333	0,33333	0,33333
Взвешенная стоимость	-	1054,52	1055,30	1054,52
Итого рыночная стоимость за 1 кв.м., рублей	3164,34	-	-	-
Итого рыночная стоимость, рублей	15 821 678	-	-	-
Итого рыночная стоимость, с учетом округления, рублей	15 822 000,00	-	-	-
Среднее значение	3164,34	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	1,36	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	0,04	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (**V**) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: **σ** - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S² – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 0,04%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Расчет рыночной стоимости здания.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

Таблица 8. Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Январь 2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид использования/зонирования	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Месторасположение	Московская область, Городской округ Черноголовка, Северный проезд, д.1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 19с1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Этажность/Этаж	3	8	19	12
Состояние отделки	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, кв.м.	1 375,0	1 271,0	1 300,0	968,8
Цена, рублей	-	247 845 000	285 480 000	185 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	195 000	219 600	190 958
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/325823255/?mlSearchSessionGuid=99826ffa8f6bc75e03da620a7abebbc8	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/323217146/?mlSearchSessionGuid=99826ffa8f6bc75e03da620a7abebbc8	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/324387351/?mlSearchSessionGuid=99826ffa8f6bc75e03da620a7abebbc8

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.

Корректировка цен сопоставимых объектов

Мы рассчитали корректировки на переданные права, условия продажи, финансирование, местоположение, особенности объекта. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на основе цены, уплаченной за квадратный метр, затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Рассматриваемые корректировки включают в себя переданные права, условия продажи, финансирование, рыночные условия, особенности объекта недвижимости и другие уместные характеристики.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на условия рынка для объектов аналогов принимается в размере 8,3%, что характерно для высококлассных офисов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1%	9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,5%	10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%

Корректировка на дату продажи:

Для объектов аналогов корректировка на дату предложения не вводится, т.к. предложения действительны на дату оценки.

Корректировка на передаваемые права

Объект оценки имеет право собственности, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на вид использования/зонирования

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен в III типовой зоне, объекты аналоги отличаются по данному признаку – II типовая зона, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,90).

Таблица 15. Матрица коэффициентов по удельным ценам.

цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,67	2,17
	II	0,81	1,00	1,11	1,35	1,76
	III	0,73	0,90	1,00	1,22	1,59
	IV	0,60	0,74	0,82	1,00	1,30
	V	0,46	0,57	0,63	0,77	1,00

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки находится внутри квартала, объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на этажность/этаж

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты аналоги не отличаются по данному признаку, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Объект оценки по площади расположен в диапазоне от 1000 кв.м. Объекты аналоги №№ 1,2 – от 1000 кв.м, корректировка не требуется. Объект аналог №3 – 400-1000 кв.м, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,86).

Таблица 140. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по Московской области.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)						
Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,20	1,27	1,43	1,67
	от 100 до 200	0,83	1,00	1,05	1,19	1,38
	от 200 до 400	0,79	0,95	1,00	1,13	1,32
	от 400 до 1000	0,70	0,84	0,89	1,00	1,17
	от 1000	0,60	0,72	0,76	0,86	1,00

Корректировка на тип объекта

Объект оценки – нежилое здание, объекты аналоги отличаются по данному признаку от объекта оценки – нежилое помещение, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 1,14).

Таблица 191. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)		аналог	
		отд. стоящее	встроенное
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,14
	встроенное	0,88	1,00

Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - Io) / (1 - Ia),$$

где K – величина корректировки;

Io – износ оцениваемого объекта;

Ia – износ аналога.

Объект оценки – состояние хорошее. Объекты аналоги не отличаются по данному признаку от объекта оценки, корректировка не требуется.

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

где
 k – весовой коэффициент аналога;

$$k = \frac{a^n}{\sum_{n=1}^N a^n}$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где
 p_1^n – стоимость аналога после корректировок;
 p_0^n – исходная стоимость аналога.

Таблица 9. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	1375,0	1271	1300	968,8
Цена, рублей	-	247 845 000	285 480 000	185 000 000
Цена за 1 кв.м., рублей	-	195000	219600	190958
Корректировка на уторгование	-	0,917	0,917	0,917
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на дату сделки/предложения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на вид использования/зонирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	178815	201373	175108
Корректировка на местоположение	-	0,90	0,90	0,90
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	157598
Корректировка на физическое состояние	-	1,00	1,00	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	157598
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	157598
Корректировка на этаж расположения	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	157598
Корректировка на состояние отделки	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	157598
Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	0,86
Цена после корректировки, рублей	-	160934	181236	135534
Корректировка на тип объекта	-	1,14	1,14	1,14
Цена после корректировки, рублей	-	183464	206609	154509
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	183464	206609	154509
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	183464	206609	154509
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,9408	0,9408	0,8091
A	2,6907	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,349649	0,349649	0,300702
Взвешенная стоимость	-	64148	72241	46461
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.	182 850	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки, рублей	251 418 750	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, рублей	251 419 000	-	-	-
Среднее значение	181 527	-	-	-
Среднее квадратическое значение	26 104	-	-	-

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,38	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 14,38%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272	251 419 000,00
Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098	15 822 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.	267 241 000,00

2.3. Согласование результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.¹

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках, принятых в настоящем Отчете подходов:

Таблица 10. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272	Не применялся	251 419 000,00	Не применялся
Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098	Не применялся	15 822 000,00	Не применялся

В связи с тем, что в процессе определения стоимости, оцениваемое недвижимое имущество оценивалось одним подходом, сравнительным, согласование результатов не требуется.

Вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 27.01.2026 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272	251 419 000,00
Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098	15 822 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.	267 241 000,00

¹ Федеральные стандарты оценки «Отчет об оценке» - ФСО VI.

Общий вывод.

На основе анализа сегмента рынка, к которому относятся объекты, данных о совершенных сделках на дату оценки в данном сегменте рынка, на основании данных других информационных источников, на основании личного профессионального опыта и мнения, как эксперта в области оценки имущества, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на: 27.01.2026 г., составляет:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание – административное, кад.№ 50:16:0201004:2272	251 419 000,00
Земельный участок, кад.№ 50:16:0201004:2098	15 822 000,00
Итого рыночная стоимость, руб.	267 241 000,00

Директор
ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 50,7 сот. (промышленного назначения)

25 375 000 Р

500 493 Р за сотку

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Электричество
350 кВт на старте, технические условия на подключение до 20 МВА

Холодное водоснабжение
возможность подключения

Канализация
центральная

Газ
центральный



8 931 640-00-86

ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · в сети
Подписаться



Надёжный партнёр

472 объекта в работе

7 лет на Авито

Эксперт по недвижимости
Контактное лицо

Об участке

Площадь: 50.7 сот. Расстояние от МКАД: 18 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, Пушкино
Ярославское шоссе, 18 км

Скрыть карту ^



Описание

 Продаётся промышленный участок с полным пакетом коммуникаций!

Локация:

- Всего 25 км от МКАД по Ярославскому шоссе.
- Собственный выезд на трассу — вы избегаете пробок на местных дорогах.
- Удобная и быстрая доставка в Москву и города области.

Коммуникации:

- Электричество 150 кВт
- Технические условия на подключение к электросетям (13.1 мВт)
- ТУ на холодное водоснабжение и водоотведение
- Газ — по границе участка

Юридические параметры:

-  Категория земель: Земли промышленности

Разрешённое использование:

3.1.2 — Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.4 — Общежития

4.9 — Служебные гаражи

4.9.1 — Объекты дорожного сервиса

4.9.1.1 — Заправка транспортных средств

4.9.1.2 — Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3 — Автомобильные мойки

4.9.1.4 — Ремонт автомобилей

4.9.2 — Стоянка транспортных средств

6.0 — Производственная деятельность

6.3 — Лёгкая промышленность

6.3.2 — Фарфоро-фаянсовая промышленность

6.3.4 — Ювелирная промышленность

6.3.5 — Электронная промышленность

6.7 — Энергетика

6.8 — Связь

6.9 — Склад

6.9.1 — Складские площадки

6.11 — Целлюлозно-бумажная промышленность

6.12 — Научно-производственная деятельность

7.2 — Автомобильный транспорт

7.2.1 — Размещение автомобильных дорог

7.2.2 — Обслуживание перевозок пассажиров

7.2.3 — Стоянки транспорта общего пользования

7.5 — Трубопроводный транспорт

8.3 — Обеспечение внутреннего правопорядка

9.3 — Историко-культурная деятельность

12.0 — Земельные участки (территории) общего пользования

12.0.1 — Улично-дорожная сеть

12.0.2 — Благоустройство территории

25 375 000 Р

500 493 Р за сотку

8 931 640-00-86

ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · **в сети**

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Подходит для: строительства производственного, складского, сервисного или административного комплекса.

 Звоните в любое время

№ 7872319039 - сегодня в 06:15 - 325 просмотров (*1 сегодня)

Пожаловаться

25 375 000 ₽

500 493 ₽ за сотку

8 931 640-00-86

Другие объявления компании



ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · в сети

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 52 сот. (промназначения)

♥ Добавить в избранное

⌵ Сравнить

📌 Добавить заметку



26 045 000 ₽

500 865 ₽ за сотку

8 992 126-79-49

ЗЕМ-КОМФОРТ

Агентство · **в сети**

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Об участке

Площадь: 52 сот.

Расстояние от МКАД: 17 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, городское поселение

Пушкино

Ярославское шоссе, 17 км

[Скрыть карту ^](#)



Описание

 Продаётся промышленный участок с полным пакетом коммуникаций!

Локация:

- Всего 25 км от МКАД по Ярославскому шоссе.
- Собственный выезд на трассу — вы избегаете пробок на местных дорогах.
- Удобная и быстрая доставка в Москву и города области.

Коммуникации:

- Электричество 150 кВт
- Технические условия на подключение к электросетям (13.1 мВт)
- ТУ на холодное водоснабжение и водоотведение
- Газ — по границе участка

Юридические параметры:

-  Категория земель: Земли промышленности

Разрешённое использование:

3.1.2 — Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.4 — Общежития

4.9 — Служебные гаражи

4.9.1 — Объекты дорожного сервиса

4.9.1.1 — Заправка транспортных средств

4.9.1.2 — Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3 — Автомобильные мойки

4.9.1.4 — Ремонт автомобилей

4.9.2 — Стоянка транспортных средств

6.0 — Производственная деятельность

6.3 — Лёгкая промышленность

6.3.2 — Фарфоро-фаянсовая промышленность

6.3.4 — Ювелирная промышленность

6.3.5 — Электронная промышленность

6.7 — Энергетика

6.8 — Связь

6.9 — Склад

6.9.1 — Складские площадки

6.11 — Целлюлозно-бумажная промышленность

6.12 — Научно-производственная деятельность

7.2 — Автомобильный транспорт

7.2.1 — Размещение автомобильных дорог

7.2.2 — Обслуживание перевозок пассажиров

7.2.3 — Стоянки транспорта общего пользования

7.5 — Трубопроводный транспорт

8.3 — Обеспечение внутреннего правопорядка

9.3 — Историко-культурная деятельность

12.0 — Земельные участки (территории) общего пользования

12.0.1 — Улично-дорожная сеть

12.0.2 — Благоустройство территории

26 045 000 ₽

500 865 ₽ за сотку

8 992 126-79-49

ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · в сети

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Подходит для: строительства производственного, складского, сервисного или административного комплекса.

 **Звоните в любое время**

№ 7872276529 · 23 января в 08:49 · 127 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

26 045 000 ₽

500 865 ₽ за сотку

8 992 126-79-49

Другие объявления компании



Участок 34 сот.
(промназначения)



Участок 50,9 сот.
(промназначения)



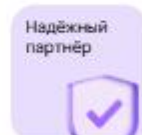
Участок 52,1 сот.
(промназначения)



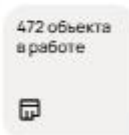
ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · **в сети**

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Участок 50,7 сот. (промышленные)

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

25 375 000 ₽

500 495 ₽ за сотку

8 938 666-24-86

ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · В СЕТИ

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо



Об участке

Площадь: 50.7 сот.

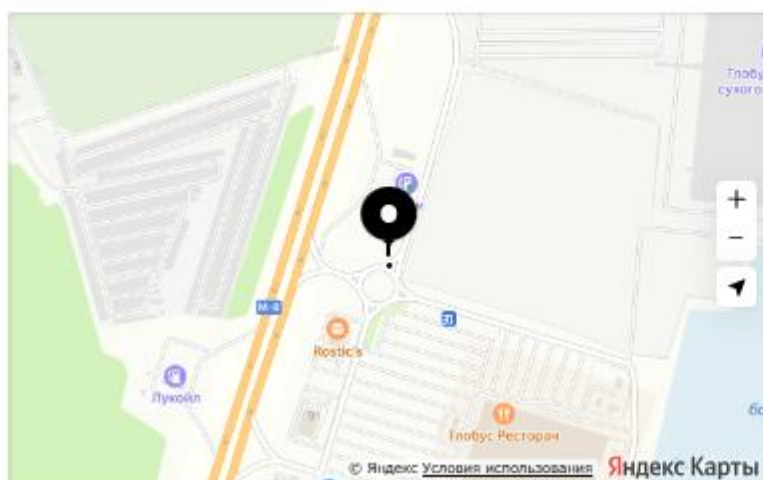
Расстояние от МКАД: 19 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, Пушкино

Ярославское шоссе, 19 км

[Скрыть карту ^](#)



Описание

 Продаётся промышленный участок с полным пакетом коммуникаций!

Локация:

- Всего 25 км от МКАД по Ярославскому шоссе.
- Собственный выезд на трассу — вы избегаете пробок на местных дорогах.
- Удобная и быстрая доставка в Москву и города области.

Коммуникации:

- Электричество 150 кВт
- Технические условия на подключение к электросетям (13.1 мВт)
- ТУ на холодное водоснабжение и водоотведение
- Газ — по границе участка

Юридические параметры:

- Категория земель: Земли промышленности

Разрешённое использование:

3.1.2 — Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

3.2.4 — Общежития

4.9 — Служебные гаражи

4.9.1 — Объекты дорожного сервиса

4.9.1.1 — Заправка транспортных средств

4.9.1.2 — Обеспечение дорожного отдыха

4.9.1.3 — Автомобильные мойки

4.9.1.4 — Ремонт автомобилей

4.9.2 — Стоянка транспортных средств

6.0 — Производственная деятельность

6.3 — Лёгкая промышленность

6.3.2 — Фарфоро-фаянсовая промышленность

6.3.4 — Ювелирная промышленность

6.3.5 — Электронная промышленность

6.7 — Энергетика

6.8 — Связь

6.9 — Склад

6.9.1 — Складские площадки

6.11 — Целлюлозно-бумажная промышленность

6.12 — Научно-производственная деятельность

7.2 — Автомобильный транспорт

7.2.1 — Размещение автомобильных дорог

7.2.2 — Обслуживание перевозок пассажиров

7.2.3 — Стоянки транспорта общего пользования

7.5 — Трубопроводный транспорт

8.3 — Обеспечение внутреннего правопорядка

9.3 — Историко-культурная деятельность

12.0 — Земельные участки (территории) общего пользования

12.0.1 — Улично-дорожная сеть

12.0.2 — Благоустройство территории

25 375 000 ₽

500 493 ₽ за сотку

8 938 666-24-86

ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · **в сети**

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости

Контактное лицо

Подходит для: строительства производственного, складского, сервисного или административного комплекса.

Звоните в любое время

№ 7872741010 · 16 января в 11:33 · 23 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Участок 50,9 сот.



Участок 34 сот.



Участок 12,9 сот.



Обновлено: вчера, 02:27 · 6 просмотров, нет за сегодня

Продается офис (А) в деловом центре «Кантри Парк III»

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1 [На карте](#)

А Ленинградское шоссе 1 км от МКАД А Куркинское шоссе 3 км от МКАД

М Беломорская 7 мин. М Речной вокзал 7 мин. D3 Химки 7 мин.

Пожаловаться



20 фото



Площадь
1 271 м²

Этаж
8 из 21

Парковка
286 мест

Помещение
Свободно

Класс
А

25 375 000 ₽

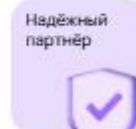
500 495 ₽ за сотку

8 938 666-24-86

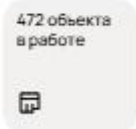
ЗЕМ-КОМФОРТ >

Агентство · в сети

[Подписаться](#)



Надёжный
партнёр



472 объекта
в работе



7 лет
на Авито



Эксперт по недвижимости
Контактное лицо

247 845 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 240 409 600 ₽



Цена за метр 195 000 ₽

Налог НДС включен: 44 693 360 ₽

+7 985 515-74-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

S5D

Суперагент

На Циан
8 лет

Объектов в работе
более 1000

Жилой квартал Prime Park



Старт продаж. Квартиры с видом на
Петровский парк — от 700 000 ₽/м². Новое
авторское лобби



Лот 151953.

Продается офисное помещение общей площадью 1271 кв.м. (209 квадратных метров под финишную отделку, остальное с офисной отделкой), расположенное в бизнес-парке Кантри Парк III, класс А, г. Химки, ул Панфилова дом 21, строение 1.

Комплекс расположен на пересечении трех ключевых магистралей северо-запада Москвы: Ленинградского шоссе, МКАД и улицы Свободы. Ленинградское шоссе ведет в северную столицу и связывает Москву с международным аэропортом Шереметьево, дорога до которого от "Кантри Парка" занимает всего 20 минут. Для организованной доставки сотрудников каждые 15 минут курсирует шатл-бас от метро "Планерная. В Кантри Парк можно не только приехать на машине, но и прийти на яхте. Ближайшие станции метро: м. Планерная, м. Сходненская - 6 минут на авто. Кантри Парк III - это современный БЦ, представляющий собой высотную башню, где расположились офисные помещения, конгресс-центр, апартаменты и различные объекты инфраструктуры.

Технические характеристики:

Площадь помещения: 1271 квадратных метров.

Высота потолков: 3.3 метра.

Кабинетная планировка.

Панорамное остекление.

Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная система кондиционирования, сплинкерная система пожаротушения, СКД, система видеонаблюдения, 10 лифтов Шиндлер.

Красивый парк, набережная с яхт-клубом, уютные рестораны и кафе - часть концепции "Кантри Парка".

Из окон БЦ открываются виды на Бутаковский залив и акваторию Химкинского водохранилища.

В здании развита инфраструктура, способствующая комфортной работе и отдыху арендатора.

В деловом квартале предусмотрены разнообразные сервисы корпоративного питания.

К услугам арендаторов и гостей несколько кофеен и кейтеринг пляжа "Country-пляж" в летнее время.

Доступны Залы-трансформеры и переговорные для вашего мероприятия или конференции.

А также фитнес центр, стоматология, салон красоты и финансовые услуги.

На территории комплекса функционируют многоуровневые наземные и подземные паркинги, а также открытые парковки для арендаторов и гостей.

Пропускная система.

Коммерческие условия:

Стоимость продажи: 247 845 000 рублей за все (НДС).

Стоимость за м2: 195 000 рублей.

Условия сделки обсуждаются на переговорах.

[Свернуть](#)

247 845 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 240 409 600 ₽



Цена за метр 195 000 ₽

Налог НДС включен: 44 693 360 ₽

+7 985 515-74-74

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

SSD

[Суперагент](#)

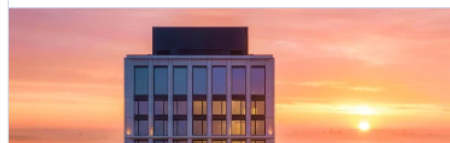
На Цзан
8 лет

Объектов в работе
более 1000

Жилой квартал Prime Park



Старт продаж. Квартиры с видом на Петровский парк — от 700 000 ₽/м². Новое авторское лобби



Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



247 845 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 240 409 600 ₽



Цена за метр 195 000 ₽

Налог НДС включен: 44 693 360 ₽

+7 985 515-74-74

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

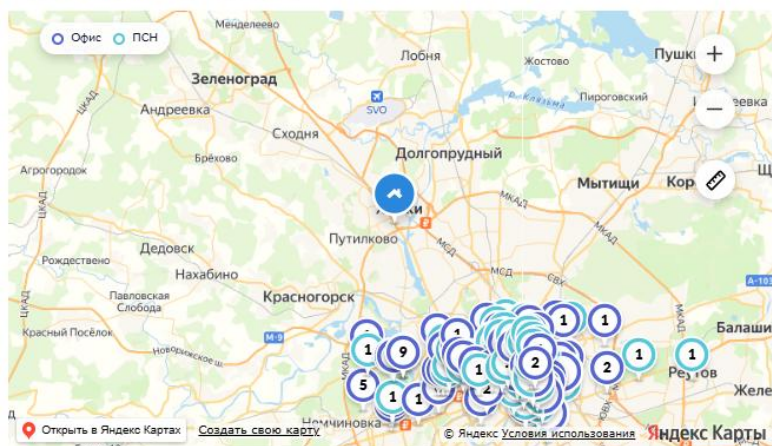
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

Похожие рядом

Инфраструктура



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

S5D

Суперагент

На Цивиле
8 лет

Объектов в работе
более 1000

Жилой квартал Prime Park



Старт продаж. Квартиры с видом на Петровский парк — от 700 000 ₽/м². Новое авторское лобби



Обновлено: сегодня, 08:10 11 просмотров, нет за сегодня

Продается офис (А) в деловом центре «Кантри Парк III»

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 21/1 [На карте](#)

Ленинградское шоссе 1 км от МКАД Куркинское шоссе 3 км от МКАД

Беломорская 7 мин. Речной вокзал 7 мин. Химки 7 мин.

Пожаловаться



Площадь
1 300 м²

Этаж
19 из 21

Парковка
286 мест

Помещение
Свободно

Класс
А

285 480 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 276 915 600 Р

Цена за метр 219 600 Р

Налог НДС включен: 51 480 000 Р

+7 985 822-94-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium

На Циан
5 лет

Объектов в работе
более 5000

РИЕЛТОР
PRDM Продажа офисов
Суперагент

STONE

Офисы и ритейл от 25 млн руб. Рассрочка
0% до окончания строительства

STONE

ID: o83652

Уважаемый Покупатель, предлагаем Вам приобрести в БЦ "Кантри Парк III" офис 1300.0 м² на 19 этаже в собственность на выгодных условиях.

С мебелью. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Пожарная сигнализация. Интернет, телефония. Охрана. Видеонаблюдение. Система контроля доступа. Лифты: 10, Schindler. Подземная парковка. Наземная парковка.

В 15 минутах от м. Планерная

Быстро реагируем на обращения, организуем встречу на объекте в удобное для Вас время, направим план помещения и ответим на все возникшие вопросы!
Звоните сейчас и получите лучшие условия на рынке!

[Свернуть](#)



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



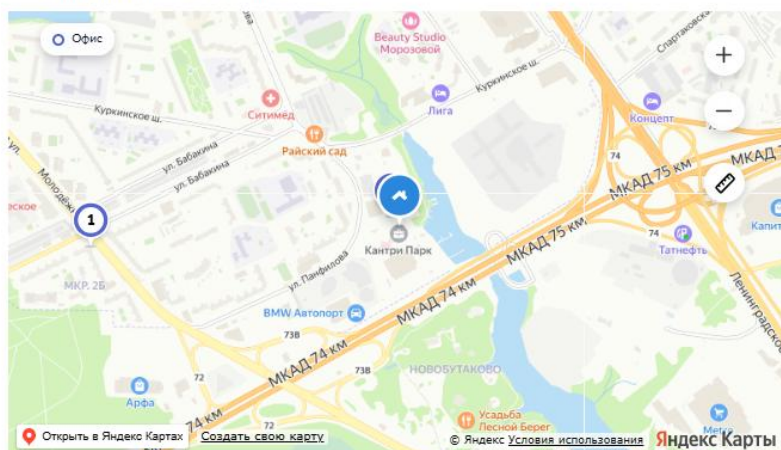
Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#)



285 480 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 276 915 600 ₽

Цена за метр 219 600 ₽

Налог НДС включен: 51 480 000 ₽

+7 985 822-94-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium

На Цивил
5 лет

Объектов в работе
более 5000



РИЕЛТОР

Продажа офисов

[Суперагент](#)

STONE

Офисы и ритейл от 25 млн руб. Рассрочка
0% до окончания строительства

STONE

Например, 276 915 600 ₽

Цена за метр 219 600 ₽

Налог НДС включен: 51 480 000 ₽

+7 985 822-94-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Praedium

На Цивил
5 лет

Объектов в работе
более 5000



РИЕЛТОР

Продажа офисов

[Суперагент](#)

STONE

Офисы и ритейл от 25 млн руб. Рассрочка

STONE

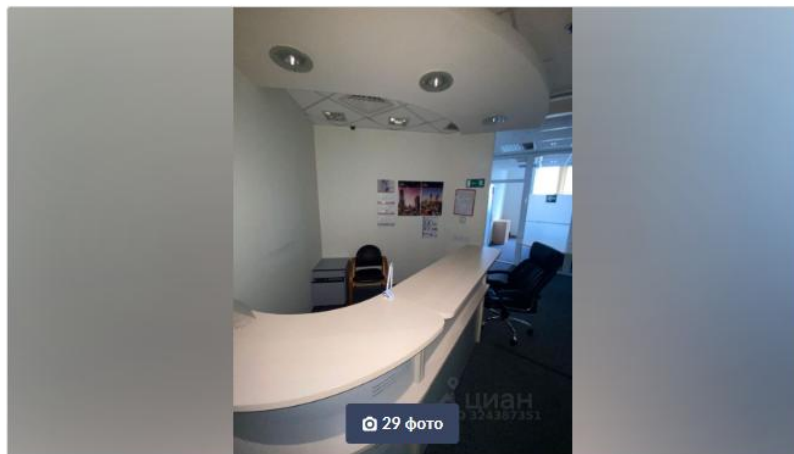
Обновлено: 22 янв, 03:35 22 просмотра, нет за сегодня

Продается офис (В) в бизнес-центре «Green Point (Грин Поинт)»

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Панфилова, 19с1 [На карте](#)

/А Ленинградское шоссе 1 км от МКАД /А Куркинское шоссе 4 км от МКАД

М Планерная 8 мин. D3 Химки 6 мин. М Беломорская 8 мин.



Площадь
968,8 м²

Этаж
12 из 18

Помещение
Свободно

185 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 179 450 000 ₽



Цена за метр 190 958 ₽

Налог НДС включен: 33 360 655 ₽

+7 916 964-41-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



СОБСТВЕННИК
ID 110600121

Level Южнопортовая

Выгодная ипотека + скидки до 30% на
квартиры



О Ц Е Н И В А И Т Е С В О И
Ф И Н А Н С О В Ы Е В О З М О Ж Н О С Т И И Р И С К И



Свернуть ^



Войти

- Напишите автору

- Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



Предложите свою цену

Например, 179 450 000 р.

Цена за метр 190 958 ₺

Налог НДС включен: 33 360 655 Р

+7 916 964-41-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать



СОБСТВЕННИК
ID 110600121

Level Южнопортовая

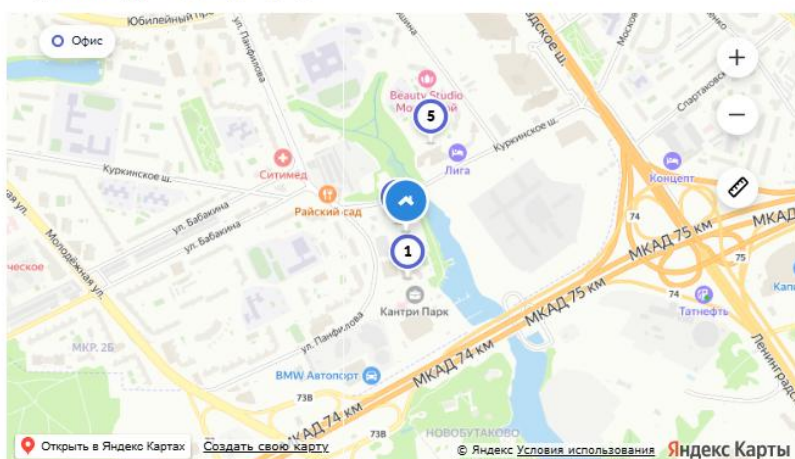
Выгодная ипотека + скидки до 30% на
квартиры

ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ
ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСК

Реклам

ДА-БАНК. Срок акции с 05.12.25 - 31.01.26 г. Не оферта. Подробности на level

Похожие рядом Инфраструктура



Предложите свою цену

Например, 179 450 000 р.

Цена за метр 190 958 ₺

Налог НДС включен: 33 360 655 Р

+7 916 964-41-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать



СОБСТВЕННИК
ID 110600121