



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-Н-1308181/18

**об оценке справедливой стоимости
земельного участка общей площадью
20 000 кв.м., расположенного по адресу:
Московская обл., Наро-Фоминский район,
г/п Калининец, пос. Калининец**

**Заказчик: ООО «УК «Джи Пи Ай», Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Алексеевский»**

Дата оценки: 09 марта 2022 г.

Дата составления: 09 марта 2022 г.

г. Москва 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2. Юридическое описание объекта оценки.....	9
6.3. Экономическое описание объекта оценки	10
6.4. Физическое описание объекта оценки	10
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	11
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	13
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	19
7.4. Обзор рынка земельных участков Московского региона	26
7.5. Анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку в Московской области	29
7.6. Анализ фактических цен на промышленные земли	31
7.7. Ликвидность объектов оценки	34
7.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	35
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	36
8.1. Этапы проведения оценки.....	36
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	36
8.3. Подходы к оценке.....	38
8.3.1. Затратный подход.....	38
8.3.2. Сравнительный подход	39
8.3.3. Доходный подход	40
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки	40
8.4.1. Методы оценки земельных участков	40
8.4.2. Выбор объектов-аналогов.....	42
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	46
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода	51
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	51

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

- ✓ Дополнительное соглашение №18 от 09.03.2022 г. Договор №ПИФ-Н-1303181 от 18.03.2013 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205.
- ✓ Адрес объекта оценки: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев.
- ✓ Заказчик: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алексеевский»
- ✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
- ✓ Дата оценки: 09 марта 2022 г.
- ✓ Дата составления отчета: 09 марта 2022 г.
- ✓ Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/18.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Подход к оценке	Справедливая стоимость объектов оценки, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
<i>Весовой коэффициент</i>	0,0	1,0	0,0
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205	не применялся	50 584 000	не применялся

Таблица 2. Итоговая величина стоимости объектов оценки:

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб.
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205, в т.ч.:	50 584 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.
9/10 доли в праве общей долевой собственности	45 525 600
1/10 доли в праве общей долевой собственности	5 058 400

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»:

Куликов А.В.

Оценщик:

Член Саморегулируемой организации: Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО).
Номер по реестру 01016 от «03» апреля 2018г.

Плешкина Е.А.



09 марта 2022 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов, общая площадью 20 000 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцы, пос. Калининцы, кадастровый номер 50:26:0140302:1205
Имущественные права на объекты оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Приказа 3758-У от 25.08.2015 г.)
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для проведения ежегодной переоценки основных средств ЗПИФ недвижимости «Алексеевский» под управлением ООО «УК «Джи Пи Ай». Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	09 марта 2022 г.
Срок проведения оценки	с 09 марта 2022 г. по 09 марта 2022 г.
Дата составления отчета	09 марта 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменной и в устной форме и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета. Для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алексеевский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай»
ОГРН – 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г.;
Место нахождения – 127051 г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество: Плешкина Екатерина Александровна.
Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33;
Почтовый адрес: 104999, г. Москва, ул. Ташкентская, д. 17, корп.1, кв.72
Адрес электронной почты: Ekaterina-v@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствуют аффилированность.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО).
Адрес СРО: 350062, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, 5/1.
Номер оценщика в реестре СРОО: Номер по реестру 01016 от «03» апреля 2018г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности:

- «Оценка бизнеса» №020708-3 от 04.062021 г.
- «Оценка недвижимого имущества» №024215-1 от 08.07.2021 г.
- «Оценка движимого имущества» №025416-2 от 15.07.2021 г.

 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №711082, рег. № 142 от 05.06.2004 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис №0991R/776/90064/21 от 28 мая 2021 г. Страховая сумма 30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Срок действия - с 14 июня 2021 г. по 31 декабря 2022 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 17 лет (с 2004 г.).
Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006.
Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2.
Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2.

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Настоящим оценщик Плешкина Екатерина Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке.
Оценщик Плешкина Екатерина Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Оценщик Плешкина Екатерина Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно справедливой (или иной, т.е. отличной от справедливой – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
14. Согласно п.5 ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:
 - рыночная стоимость;
 - инвестиционная стоимость;

- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В соответствии с 1.3. Указания Центральный банк Российской Федерации от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» с 1 января 2016 года «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

В ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) дано определение рыночной стоимости:

«Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

По сути, сходное определение даёт Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Определение справедливой стоимости

9. Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки».

15. Таким образом, отметим, что для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик:

- Ø Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- Ø Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- Ø Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- Ø Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Ø Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Ø Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Ø партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- Ø Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету):
 - Ø Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-AEN 207011 от 24.05.2013 г.
 - Ø Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-AEN 207012 от 24.05.2013 г.
 - Ø Кадастровый паспорт земельного участка от 02.08.2013 г. №М)-13/ЗВ934183.
- нормативные документы (см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень оцениваемых объектов оценки и информация о наличии правоустанавливающих документов представлены ниже.

Таблица 1. Юридическое описание объекта оценки

Наименование характеристики	Описание характеристики
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., кадастровый номер 50:26:0140302:1205.
Вид права	Общая долевая собственность
Собственник	9/10 доли – Алексеев Эдуард Борисович 1/10 доли – Терешок Виктория Олеговна
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 9/10 доли в праве 50-AEN 207011 от 24.05.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 1/10 доли в праве 50-AEN 207012 от 24.05.2013 г
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование участков	для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов
Адресные ориентиры	Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка

Источник: данные Заказчика, свидетельства о собственности.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки числится на балансе ЗПИФ недвижимости «Алексеевский», балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет – 48 076 000 руб.

Кадастровая стоимость – 25 851 600,00 руб.

6.4. ФИЗИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К оценке представлен земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205.

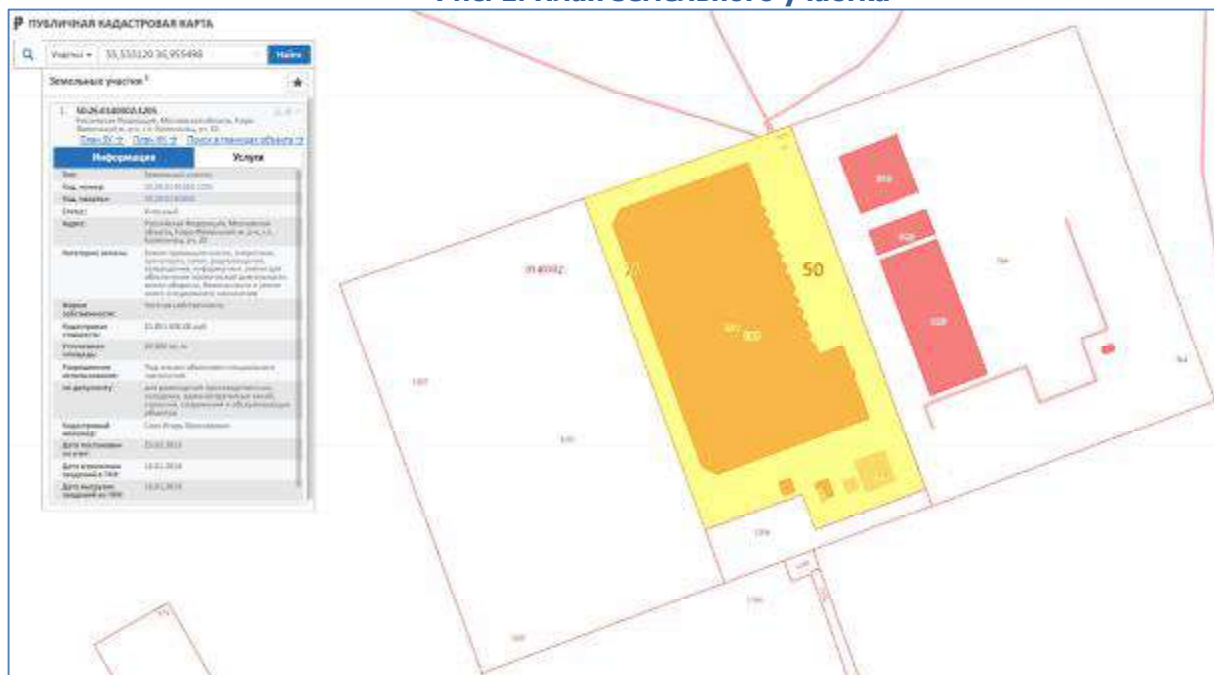
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца. Коммуникации не подведены – находятся по границе.

Таблица 2. Физическое описание объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика земельных участков
1	Направление	Московская область, Наро-Фоминский район
2	Расстояние от МКАД	32 км от МКАД
3	Удаленность от больших автодорог	2-я линия, расположен рядом с Малым Московским кольцом между Киевским и Минским шоссе
4	Удаленность от районного центра	На расстоянии 5-6 км от г. Краснознаменск На расстоянии 3-4 км от г. Апрелевка
5	Форма, рельеф	Рельеф ровный
6	Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют
7	Транспортная доступность	Подъезд на автомобиле: круглогодичный
8	Прочее	Наличие заболоченных территорий: не имеется Близость свалки: не имеется Близость экологически вредных производств: не имеется
9	Почва	Никаких земельно-изыскательских работ экспертами не проводилось. В своей оценке эксперты исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект

Источник: данные Заказчика.

Рис. 1. План земельного участка



6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев.

Наро-Фоминский район — муниципальное образование и административно-территориальная единица на юго-западе Московской области.

Административный центр — город Наро-Фоминск

Северо-восточная граница проходит в 30 км от центра г. Москвы и в 12 км — от МКАД. Юго-западная — в 110 км и граничит с Калужской областью. С запада район граничит с Можайским районом, с севера — с Одинцовским и Рузским, на востоке — с Подольским, в северо-восточном направлении — с Москвой. Со всех сторон территория Наро-Фоминского района окружает городской округ Молодёжный.

В районе три города — Апрелевка, Верея и Наро-Фоминск и два пгт — Калининцев и Селятино.

Через территорию района проходят: с северо-востока на юго-запад автомобильная дорога федерального значения М3 Москва—Киев и параллельно ей — железная дорога Москва—Киев (Киевское направление МЖД); от западной границы района — железная дорога (Смоленское направление МЖД) и автодорога М1 Москва—Минск (М1); на расстоянии 60 км от Москвы — участок Большого кольца МЖД, и на расстоянии 50 км — Московская кольцевая автомобильная дорога.

Общая протяженность федеральных дорог на территории района — 160 км. Сельских асфальтированных — 600 км (по этой позиции район занимает третье место в области), городских — 165 км.

Калининцев — посёлок городского типа (до 2006 года сельский населённый пункт, бывший военный городок Алабинского гарнизона) в Наро-Фоминском районе Московской области; крупнейший населённый пункт городского поселения Калининцев.

В посёлке расквартирована 2-я гвардейская Таманская мотострелковая дивизия имени М. И. Калинина (бывшая 5-я мотострелковая бригада).

Посёлок Калининцев расположен в 34 км к юго-западу от Москвы (от МКАД) в северо-восточной части Наро-Фоминского района, в 25 км к северо-востоку от Наро-Фоминска, на Малом Московском кольце между Киевским и Минским шоссе.

В Калининцеве по данным переписи населения 2010 года проживает 21 797 человек (при этом по оценке на 1 января 2010 года население составляло 23 801 чел.).

Рис. 2. Местоположение объекта оценки

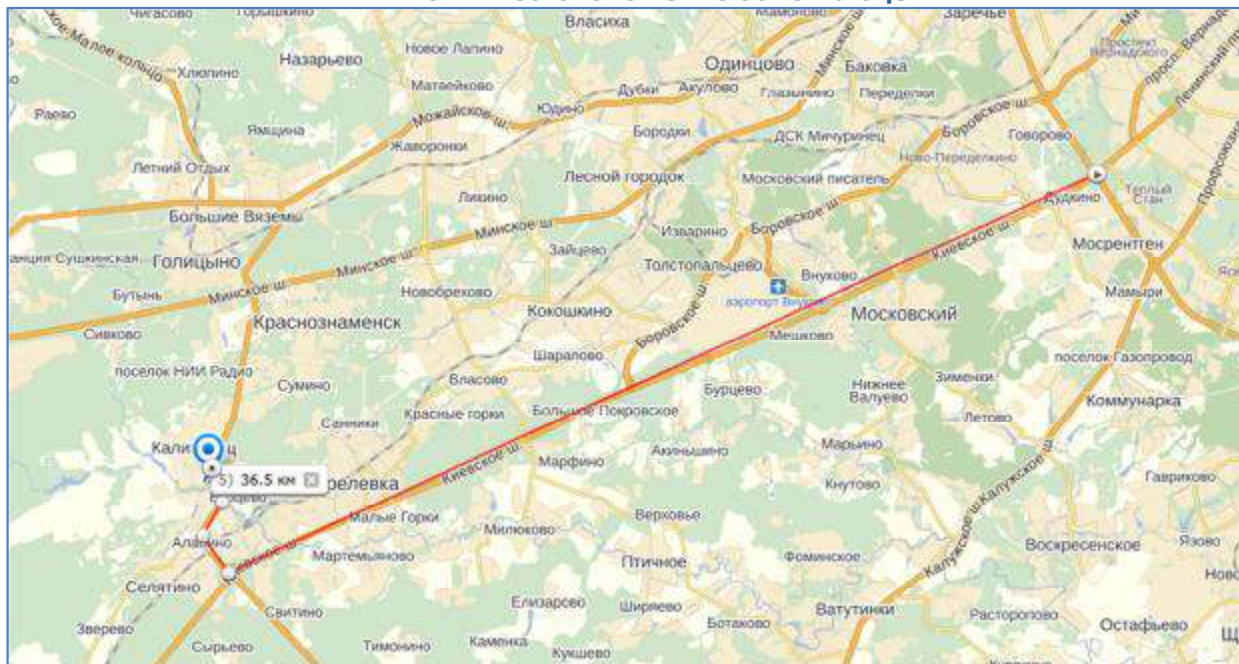
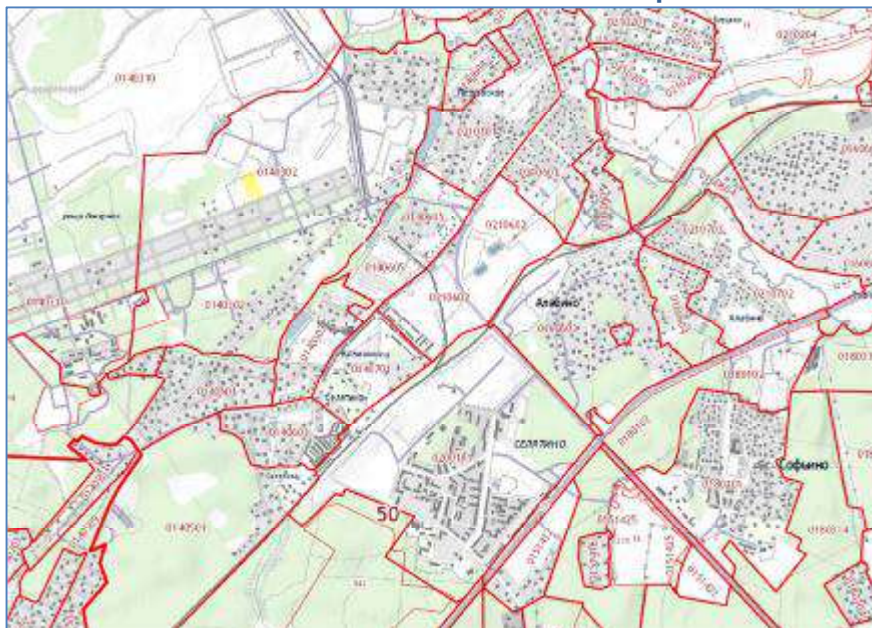


Рис. 3. Местоположение объекта оценки

Местоположение объекта характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью.

Удобная транспортная схема позволяет быстро добраться от трассы до объекта оценки. Территория имеет хорошие подъездные пути. Объект расположен между Киевским и Минским шоссе, в непосредственной близости с Московским Малым кольцом.

Из Москвы по Киевскому шоссе ехать приблизительно 32 км от МКАД до ММК. Повернув на ММК ехать еще 4 км до пос. Калининск.

Характер окружающего типа землепользования. Район расположения объекта оценки имеет низкую застройку территории. Оцениваемый участок относится к категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, застройка на нем отсутствует. Район расположения объекта оценки застроен коттеджными и дачными поселками.

Транспортная доступность. Район местоположения объектов оценки имеет хорошую транспортную доступность. Объект расположен между Киевским и Минским шоссе, в непосредственной близости с Московским Малым кольцом. Имеется хорошее качество подъездных путей: асфальт, круглогодичный подъезд. Удобная транспортная схема позволяет быстро добраться от трассы до объекта оценки.

Инженерные сети и коммунальное обслуживание. Объект расположен в районе с развитыми инженерными сетями, в случае необходимости, мощность которых может быть увеличена.

Социальная инфраструктура. Объект расположен недалеко от объектов социальной инфраструктуры, на расстоянии 5-6 км от г. Краснознаменск, на расстоянии 3-4 км от г. Апрелевка.

Экологическое состояние района. Рассматриваемый участок характеризуется низким уровнем шума.

Криминогенная обстановка. Объект оценки располагается в районе с умеренной криминогенной обстановкой.

Таблица 3. Анализ местоположения объекта оценки

Параметры	Значение
Тип застройки окружения	Коттеджные и дачные поселки, бывшие военные объекты
Плотность застройки территории	до 30%
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения	Автотранспорт транспорт
Уровень шума	В пределах нормы
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Кустарники, деревья и газоны

Источник: описание объектов оценки, визуальный осмотр.

Вывод: анализ района месторасположения позволяет сделать вывод о высокой коммерческой привлекательности местоположения объекта, но в тоже время низкой инвестиционной привлекательностью самого объекта в текущем назначении – промышленное назначение.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные итоги

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2021 г. продемонстрировал снижение активности. Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне \$1,59 млрд, что на 28% меньше результатов 2020 г. В целом стоит отметить достаточно «ровный» с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал «прорывным».

Основная активность на рынке инвестиций в 2021 г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

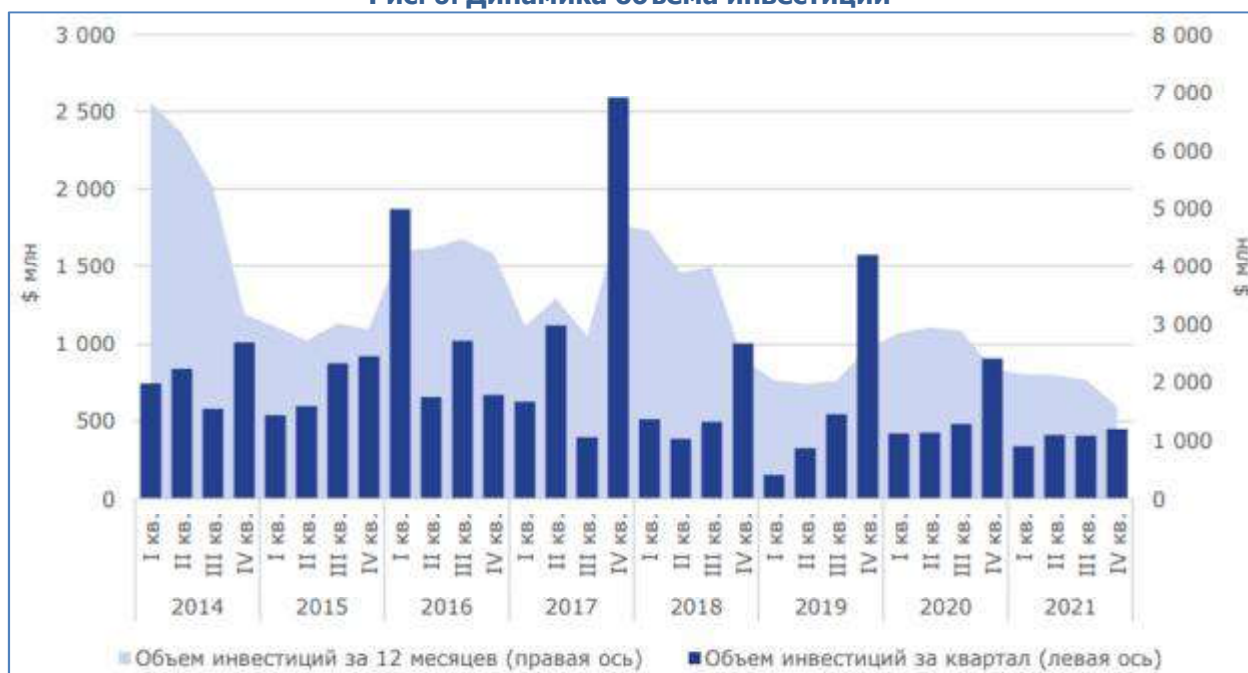
За октябрь-декабрь объем инвестиций достиг \$449 млн. Основной объем инвестиций за год был традиционно сформирован российским капиталом – 94% инвестиций пришлось на российские компании. Распределение капитала по регионам второй год подряд носит более диверсифицированный характер – как и в 2020 г. на Московский регион приходится 70% от общего объема транзакций. В 2021 г. СанктПетербург привлек 23,1% от объема инвестиций.

Рис. 4. Основные индикаторы рынка

	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 597	2 211	1 590
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–9,5	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	11–12

Источник: Colliers International.

Рис. 5. Динамика объема инвестиций



Источник: Colliers International

Макроэкономическая ситуация

В течение 2021 г. в рамках задачи контроля инфляции и ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ повысил ключевую ставку в два раза – с 4,25% в начале года до 8,5% в декабре 2021 г. ЦБ не исключил, что при необходимости ставка может быть повышена на ближайших заседаниях Банка России в начале 2022 года. Несмотря на эти прогнозы, ЦБ рассчитывает выйти по итогам 2022 года на показатели инфляции 4-4,5%.

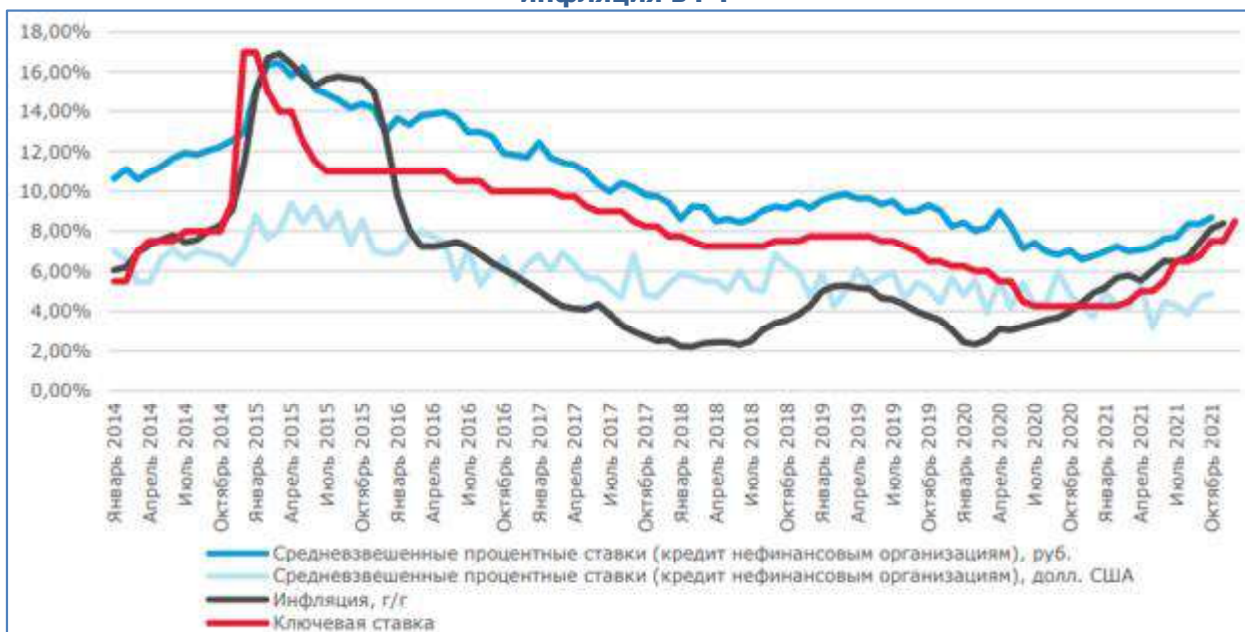
Оценки роста ВВП по итогам 2021 г. остаются на уровне 4+%, и на уровне около 3% в 2022 г., хотя как Oxford Economics, так и Минэкономразвития с осторожностью рассматривают данные прогнозы на фоне распространения нового штамма вируса, а также сохранения возможности ухудшения геополитической ситуации в следующем году. Согласно прогнозам Всемирного Банка, в 2022 и 2023 гг. темпы роста российской экономики замедлятся до 2,4% и 1,8%, при этом самым чувствительным фактором остается распространение коронавируса.

Рис. 6. Динамика ВВП и прогнозы 2021-2023



Источник: Colliers International, ЦБ РФ.

Рис. 7. Стоимость кредитования нефинансовых организаций, ключевая ставка и инфляция в РФ



Источник: Colliers International, ЦБ РФ.

Рис. 8. Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: Colliers International.

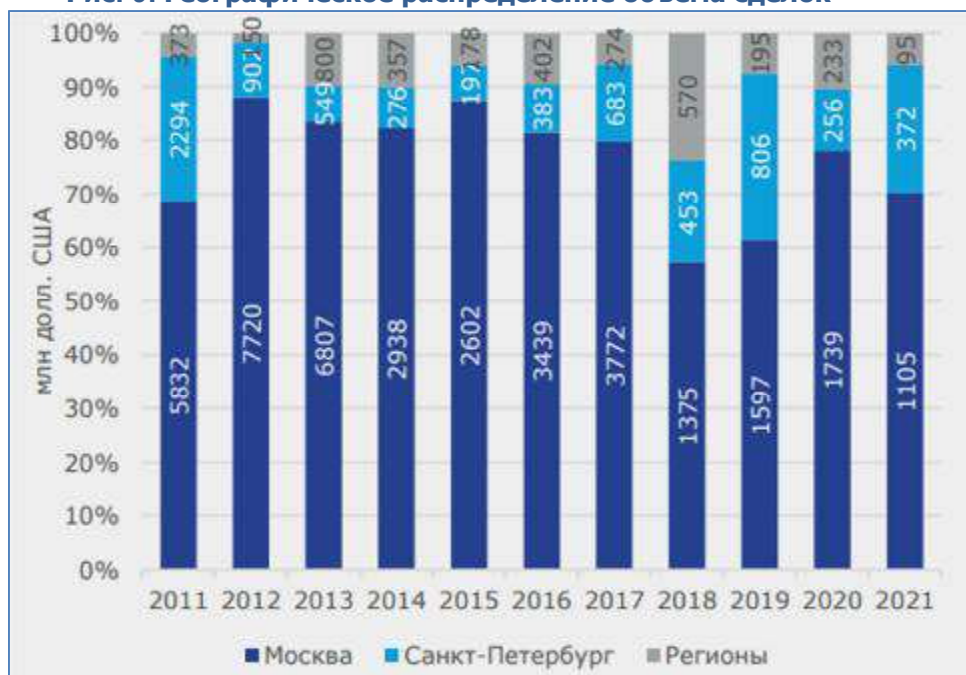
Распределение инвестиций

По итогам 2021 г. инвестиции в склады составили 39% от всего объема транзакций, или \$614 млн. Складской сегмент остается привлекательным для институциональных и частных инвесторов. Сохраняют свою активность в части приобретения складских объектов и управляющие компании ЗПИФов. Резкое изменение ставок аренды, наблюдавшееся в течение года, может немного охладить интерес к активам на фоне их переоценки. Тем не менее, мы ожидаем, что и в 2022 году сегмент будет привлекать внимание.

Что касается офисного рынка, то наблюдавшееся на протяжении всего года замедление переговоров по крупным московским активам, привело к тому, что впервые доля Санкт-Петербурга в объеме транзакций с офисными зданиями составила 45% или \$237 млн. Это не самое высокое абсолютное значение объема рынка для Санкт-Петербурга, однако самая высокая доля офисных сделок. Суммарный объем инвестиций в офисный сегмент по итогам 2021 г. составил \$522 млн.

Рынок торговой недвижимости второй год подряд обновляет минимумы по общему объему транзакций. По итогам 2021 г. объем сделок с торговыми объектами достиг \$366 млн. Несмотря на столь низкие показатели, стоит отметить, что ряд сделок с качественными активами находится на финальных стадиях переговоров, так что мы ожидаем в следующем году разворота тренда - объемы товарооборотов по наиболее качественным торговым центрам уже превысили показатели 2019 г., что делает их всё более привлекательными для крупных инвесторов.

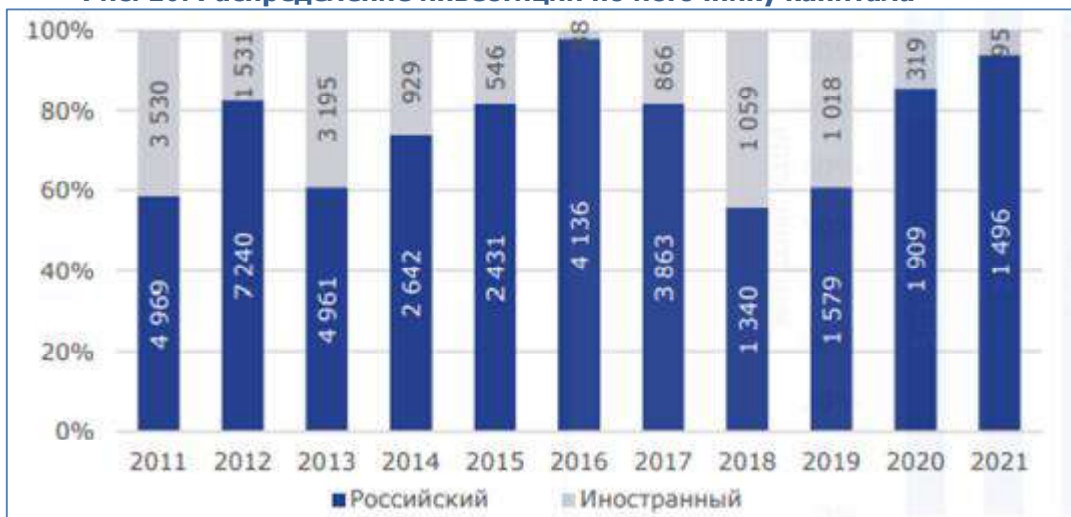
Рис. 9. Географическое распределение объема сделок



Источник: Colliers International.

Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива. Доля московского региона в географии сделок сохранилась на прошлогоднем уровне – 70%, однако в отличие от прошлого года, активность в регионах оставалась низкой (7% против 10% в 2020 г.). Как результат, доля инвестиций, пришедшаяся на Санкт-Петербург в 2021 г., составила 23,1% (по итогам 2020 г. – 11,5%).

Рис. 10. Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: Colliers International.

Тенденции и прогнозы

Рынок классических инвестиций по итогам 2021 г. сформировал менее \$1,6 млрд, что стало наименьшим объемом за последние десять лет. В то время как на рынке наблюдались рекордные темпы приобретения земельных участков и проектов редевелопмента для строительства жилья и апартаментов, рынок инвестиций в существующие коммерческие объекты продемонстрировал невысокую активность.

Стремительный рост ключевой ставки, наблюдавшийся в течение года и пока зафиксировавшийся на отметке 8,5% по итогам последнего декабрьского совещания ЦБ, привел к тому, что на рынке радикально снизилась активность инвесторов, использующих банковское кредитное плечо в сделках купли-продажи. Собственники качественных активов не готовы поднимать ставки капитализации и выходить на сделки, а текущие заявленные капрейты остаются привлекательными только для компаний, которые приобретают объекты на собственные средства, либо покупают активы с действующими кредитами, выданными ранее на более привлекательных условиях.

Основными игроками на рынке остаются околосударственные структуры, в первую очередь ЗПИФы под управлением ключевых банков, например «Сбер» и «ВТБ», а также региональные покупатели. Определенную растущую долю формируют нетипичные участники рынка, использующие для приобретений коммерческой недвижимости только собственные средства, что позволяет им рассматривать объекты в более широком диапазоне ставок капитализации. Качественные активы, купленные на собственные средства, могут быть легко закредитованы при улучшении условий на рынке заемного финансирования, что увеличит доходность на собственный капитал инвестора и высвободит ликвидность для будущих покупок.

На рынке также сохраняется некоторая неопределенность на фоне пандемии. С одной стороны, игроки в какой-то степени адаптировались к новой реальности, с другой – непредсказуемость ограничительных мер в офисном, торговом и гостиничном сегментах лимитируют возможности для качественного прогнозирования и принятия инвестиционных решений. Тем не менее, финализация ряда крупных сделок к концу 2021 года показала, что интерес к активам институционального качества сохраняется, несмотря на то, что средний срок проведения сделки существенно вырос.

Аналитики ожидают, что 2022 год также продемонстрирует средний уровень активности и высокая стоимость заемного финансирования продолжит выступать ключевым сдерживающим фактором. Тем не менее, в отсутствие внешних шоков, мы ждем смены риторики ЦБ в сторону смягчения ДКП во II кв. 2022 г. вместе с переломом инфляционного тренда и последующего возобновления инвестиционной активности. Начало нового цикла снижения ключевой ставки в нейтральный диапазон стимулирует инвестиционный спрос со стороны профессиональных игроков. Кроме того, на рынке сохранится активность давно присутствующих участников, обладающих сформированным портфелем активов и стабильным денежным потоком, достаточным для финансирования новых приобретений.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Недвижимость можно классифицировать по разным признакам: по назначению, по целям владения, по степени специализации, по видам собственности, по степени готовности к эксплуатации.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости

проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

В зависимости от характеристик рынок недвижимости можно разделить на различные категории.

В зависимости от состояния земельного участка:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

- Доходная недвижимость.
- Условно доходная недвижимость.
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты.
- Редкие объекты.
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки.
- Готовые объекты.
- Не завершенные строительством объекты.
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании (выделении) оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таблица 4. Основные виды разрешенного использования участков под индустриальную застройку

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки»,
Лейфер Л.А., 2017 г., стр. 466.

Таблица 5. Земельные участки под индустриальную застройку

НАИМЕНОВАНИЕ	ОПИСАНИЕ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская обл.)», 4-е издание, 11.01.2021 г.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли промышленности.

7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

В соответствии с данными, представленными в «Справочнике Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки» разработанного в 2017 году Приволжским центром методического и информационного обеспечения и оценки, основными корректирующими коэффициентами для земельных участков под индустриальную застройку являются следующие факторы: местоположение, имущественное право, общая площадь, коммуникации.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Источник: «Справочник Оценщика Недвижимости-2017. Земельные участки»,
Лейфер Л.А., 2017 г., стр. 57.

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Таблица 7. Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку - корректировки на 01.01.2022 года

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,97	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,94	0,85
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,87	0,73
5	Для других целей	0,70	0,88	0,79
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,91	0,83
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,76	0,93	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,25	0,51	0,38

Источник: Ассоциация СтатРиелт.

Таблица 8. Передаваемые имущественные права (индустриальные земельные участки)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,07	1,21

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Ø Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 9. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подразделения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Источник: Ассоциация СтатРиелт.

Таблица 10. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на май 2021 года

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3.5)	5-8 (6.5)	4-8 (6)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10.5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: Справочник СРД №28, 2021 г.

Ø Местоположение земельного участка

Наиболее значимый момент для всех земельных участков – это его расположение. В первую очередь ценятся транспортная, удобство подъезда и близость к Москве. Предпочтения по району и удаленности от Москвы индивидуальны и зависят от назначения участка.

В ближайшие годы в условиях преодоления экономического кризиса можно прогнозировать активизацию строительства на расстоянии более 30 км от МКАД. Плотность застройки 30 километровой зоны делает привлекательными земли и в более отдаленных районах Подмосковья.

Развитие сегмента "эконом-класса" приведет к росту цен на землю с удаленностью более 50 км и снижению разрыва между ценой участков с удаленностью 15-30 км и более 50 км. Но строительство дополнительных магистралей, появление платных трасс-

дублеров и объездных путей, сделают такой фактор как большая удаленность от МКАД менее значимым.

Что касается распределения спроса по направлениям, то, по данным GVA Sawyer, в настоящее время популярностью пользуются южное (41% от общего объема спроса) и северное (29%) направления. Спрос на восточное и западное направления составляет 10 и 8% соответственно.

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются:

- земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе;
- земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе;
- земельные участки с площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

Главным фактором, определяющим стоимость недвижимости и в особенности земельных участков, является местоположение. Местоположение участка – это 80% его стоимости. Данный фактор включает в себя много составляющих, набор наиболее важных из которых может быть различен для земельных участков различного назначения.

Для оцениваемого земельного участка нами выделены следующие факторы местоположения:

- Удаленность от населенных пунктов, в том числе:
 - о Удаленность от г. Москвы
 - о Удаленность от районного центра
 - о Удаленность от ближайшего сельского поселения (деревни, села)
- Транспортная доступность, в том числе:
 - о Наличие подъездных автодорог, в т.ч. удаленность от основной автодороги с асфальтовым покрытием
 - о Наличие сообщения общественным транспортом

Ситуация с земельным рынком Подмосковья на сегодняшний день такова, что большинство более или менее ликвидных объектов уже давно раскуплено. Споры о том, есть ли свободная земля в Подмосковье, или ее совсем не осталось, ведутся постоянно. По оценкам специалистов, в 15-ти километровой зоне от МКАД уже освоены 80% земель, пригодных для строительства. Еще около половины – в 15-50 км от столицы. Исходя из данных статистики, можно сделать вывод, что имеет место острый дефицит земельных участков.

Участков действительно почти не осталось. Но это не значит, что они все уже освоены, застроены и заселены. Земля есть, но раскуплена крупными кусками. Среди крупнейших землевладельцев Подмосковья можно назвать «Корпорацию ЗНАК», Управляющую компанию «Масштаб», Инвестиционно-девелоперскую группу «Открытые Инвестиции», Компанию «Вим-Биль Данн», Группу компаний «Абсолют», Компанию «Вашь Финансовый попечитель» и ряд других. Земля, находящаяся у них в собственности, была куплена примерно пять лет назад, и в данный момент они не стремятся ее продавать. По мнению многих специалистов, лендлорды выжидают время, пока земля достигнет максимальной цены.

Ситуацию дефицита поддерживают и подмосковные власти, которые всячески затрудняют операции с землей, в частности вывод ее из сельскохозяйственного назначения. В результате сложилась парадоксальная ситуация: пустой земли в Подмосковье много, а строиться негде. Наиболее остро проблема нехватки земельных участков для коттеджного строительства ощущается на самых популярных направлениях - это Калужское, Киевское, Рублевское, Новорижское, Минское, Ильинское и Дмитровское шоссе.

Таблица 11. Корректировки на расположение крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,09	1,27

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Таблица 12. Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,14	1,06	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,07	1,26
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Ø Категория земельного участка, вид разрешенного использования

В структуре земельного фонда преобладают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения. Довольно значителен показатель земель населенных пунктов.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится.

Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта. Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию.

Рассмотрев изменение структуры земельного фонда Московской области с 1991 года, можно сделать вывод о том, что постоянно растущими категориями земель являются земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли запаса. Рост этих категорий земель происходит за счет уменьшения площади земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда.

Если взглянуть на рынок земельных участков до экономического кризиса, то можно увидеть постоянный рост цен, связанный с достаточно жесткой политикой государства в отношении новых первичных выделенных земель, находящихся как в федеральной собственности, так и в муниципальной, а также ростом потребности в этих землях. В этом коренное отличие земельного рынка от рынка недвижимости. Землю по определению нельзя ни надстроить, ни расширить, как например жилые или офисные здания и помещения. Поэтому определённые земельные активы дешеветь не будут, и

приобретение их сейчас позволит в будущем получить значительный дополнительный доход.

Помимо этого, осуществление ряда юридических операций над земельным участком, повышает его ценность в разы. Например, покупая несколько гектаров земли сельскохозяйственного назначения и осуществив её перевод в статус, например, ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), а также проведя межевание, ее можно очень выгодно перепродать будущему застройщику или же конечному потребителю. Земля после соответствующей юридической подготовки стоит намного дороже её изначальной стоимости, и даже с учётом нынешнего кризиса и понесённых расходов при переводе и межевании приносит проценты намного больше чем, например, банковские в самые благоприятные времена.

В последний год существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. Общий объем этих земель, предлагаемых на сегодняшний день на рынке, на порядок меньше, чем земель, которые предлагаются под жилищное строительство. Самый ходовой размер земельных участков в этом секторе колеблется от 1 до 7 гектаров.

Таблица 13. Категория/вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,08	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,14	1,08	1,25

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Ø Физические характеристики

Наличие коммуникации

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Таблица 14. Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,09	1,22
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,06	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,04	1,11

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Таблица 15. Коэффициент на наличие коммуникаций земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,23	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Стоимость объектов изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка.

Таблица 16. Корректировка на общую площадь земельных участков

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,38	1,57
	0,5-1	0,91	1,00	1,12	1,25	1,43
	1-5	0,81	0,89	1,00	1,12	1,28
	5-10	0,72	0,80	0,89	1,00	1,14
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Таблица 17. Корректировка на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2022 года

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	-0,26	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,604	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

Топография и состояние земельного участка

При формировании стоимости земельного участка оказывает влияние топография и состояние земельного участка. При приобретении земельного участка на первое место при выборе выходят такие характеристики как: затопляемость, наличие либо отсутствие уклона, а также степень работ, которые необходимо произвести для возможной расчистки и планирования участка. Наибольшей стоимостью обладают те участки, которые требуют минимальных инвестиций. Фактор топографии и состояния отражает уровень дополнительных инвестиций, а также отсутствие возможности их устранения.

Таблица 18. Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов **: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

7.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален — формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД либо локально в городах-спутниках под местный спрос. В отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторский компаний» (АН «ОГРК»).

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, наконец, добавляет Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank. Но, по оценке Ильи Терентьева, гендиректора УК «Русская сотка», в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) — собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% — если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По

данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, говорит Лебедев. По оценке Максима Лещева, управляющего партнера Группы МЕТА, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, по его словам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению, перечисляет Фомиченко. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считает Терентьев: «Я знаю многих владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений». Сейчас некоторые из тех, с кем его компания вела переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытается продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

Впрочем, Смольков считает, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в промышленных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. По словам Валерия Кузнецова, коммерческого директора RDI, с каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужно целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д., объясняет Кузнецов. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился,

интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, рассказывает гендиректор компании Галина Зарипова, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве, отмечает Зарипова.

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес

ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта — квартир и апартаментов — таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним — интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка — то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья — это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

7.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹

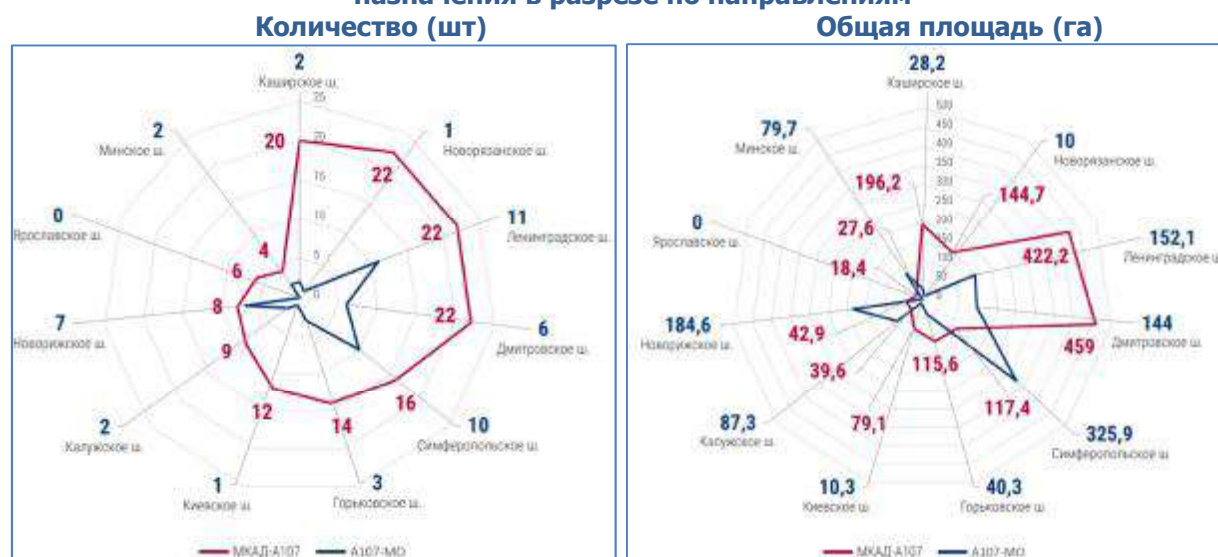
Для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Таблица 19. Земельные участки под индустриальную застройку в Московской области

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Количество (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Источник: «Атлант Оценка».

Рис. 11. Объем предложения незастроенных участков промышленного назначения в разрезе по направлениям



Источник: «Атлант Оценка».

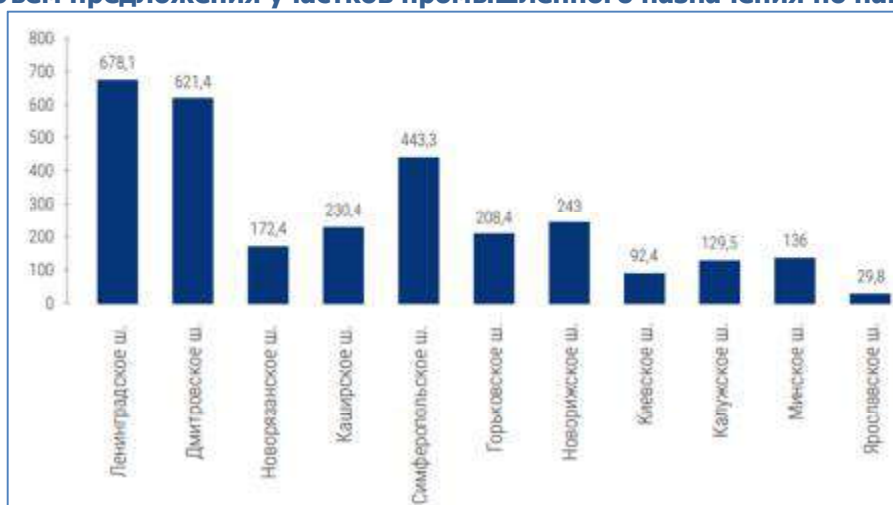
По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

¹ <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo>

Рис. 12. Объем предложения участков промышленного назначения

Как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Рис. 13. Объем предложения участков промышленного назначения по направлениям

Источник: «Атлант Оценка».

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД — А107 и А107 — границы МО).

Таблица 20. Стоимость земельных участков промышленного назначения, руб./га

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД-А107	А107-МО	МКАД-А107	А107-МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	—	43 106 952	12 852 521

Источник: «Атлант Оценка».

- На данный момент в Московской области существует 31 индустриальный парк;
- Подавляющее большинство индустриальных парков имеют класс Greenfield;
- Большинство индустриальных парков являются частными (24 шт.);
- Из 255 участков, предложенных к продаже на момент исследования, 204 являются незастроенными;
- Самый большой уровень предложения земельных участков под производство выявлено по Ленинградскому, Дмитровскому и Новорязанскому шоссе.
- Средневзвешенная стоимость неподготовленных незастроенных земельных участков, расположенных на территории МКАД А-107, составляет 25 804 563 руб./га.

Источник: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/236852401/>

вчера, 19:22 333 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 88 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свинино деревня. На карте

Киевское шоссе, 31 км от МКАД Боровское шоссе, 37 км от МКАД

В избранное



9 фото

Пром участок 88 соток, 150 квт

88.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продаю хороший участок промназначения. Правильной прямоугольной формы. Площадь участка 88 соток. Собственность. Огорожен с двух сторон. Электричество 150 кВт МОЭСК. (ТП установлено на участке) Электричество уже заведено на участок! (возможно увеличение мощности) Подъездная дорога с твердым покрытием. Киевское шоссе 32 км. от МКАД. (переза бетонка ЦКАД) Свинино. Удобный съезд с ЦКАД. Подробности по телефону.

42 000 000 Р
+77 273 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

Дмитрий Шереметьев
Менеджер
5.0 3 отзыва
Опыт работы с 2010 года
Еще 49 объектов

+7 985 715-11-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан арендный номер

Понаблюдайте, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/266504764/>

14 фев, 23:40 250 просмотров, 5 за сегодня

Коммерческая земля, 410 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Афинеево деревня. На карте

Киевское шоссе, 26 км от МКАД Калужское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное



3 фото

410.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продается 410 соток Московская область, Наро-Фоминский городской округ, вблизи деревни Афинеево, это 26 км от МКАД по Киевскому шоссе. Категория земли: Земли промышленности, энергетики, транспорта. Расположен в зоне СН-3. Подходит для размещения производства, связанного с пищевыми или схожими продуктами, размещения транспортной логистической инфраструктуры, и другой производственной деятельности, разрешенной в соответствии с ПЗЗ. Текущие ВРИ - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16; питомники 1.17, обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18, сенокошение 1.19; выпас сельскохозяйственных животных 1.20; связь 6.3; автомобильный транспорт 7.2; трубопроводный транспорт 7.5; водные объекты 11.0; земельные участки (территории) общего пользования 12.0; улично-дорожная сеть 12.0.1; благоустройство территории 12.0.2. условно разрешенные виды использования земельного участка: проведение научных испытаний 3.9.3; вспомогательные виды использования земельного участка: коммунальное обслуживание 3.1; обеспечение внутреннего правопорядка 8.3. По краю участка проходит газопровод. Есть ограничения по капитальному строительству на части участка. Возможна продажа участка как целиком, так и части не имеющей ограничений на застройку.

85 000 000 Р
207 318 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

ID 6068
Менеджер
Еще 10 объектов

+7 966 064-34-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан арендный номер

Понаблюдайте, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/264426546/>

25 янв, 14:34 2 410 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 160 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, Фрунзевец поселок, ул. Речная

на карте

Киевское шоссе, 30 км от МКАД Боровское шоссе, 34 км от МКАД

В избранное



Видео 1 фото

160.0 сот. **Участок поселений**

Площадь Категория

Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка, улица Речная. Это всего 28 км от Московской кольцевой автодороги по скоростному Киевскому шоссе. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ДЛЯ СЕЛЬХОЗ.ПР-ВА.
50.26.0210702.403
50.26.0210702.206

Продается земельный участок площадью 1,6 Га. Широкая фасадная часть участка длиной около 200 м выходит к дублеру Киевского шоссе - развороту к деревне Мартыново. Вдоль всей фасадной части выполнено дорожное освещение. С заметно приподнятого над уровнем дороги земельного участка уже выполнен хороший асфальтированный съезд - покупателям участка не придется проводить дорожные согласования. Участок расположен в Зоне обслуживания и деловой активности и частично в Зоне индивидуальной жилой застройки города Апрелевки. Рядом с участком уже построены и успешно функционируют супермаркеты Мираторг и Перекресток. Всего в 300 метрах от участка расположен строящийся в настоящее время жилой комплекс Парк Апрель, который займет 23 га. Здесь будут 2-уровневые таунхаусы и с 4-этажные многоквартирные корпуса. Первая из четырех очередей комплекса будет сдаваться до конца 2019 г.

Земельный участок находится в частной собственности с 2013 года. Отсутствуют какие-либо правовые или кредитные обременения. Документы готовы и сделка.

45 000 000 Р

281 250 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Это объявление пользуется спросом
По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с разрешения.
Успейте позвонить!

Показ:360

Опытный ИРБ

Документы агентства проверены

На рынке с 2011 года

Еще 42 объекта

Позвонить телефону

Написать сообщение

Александр Горбунов

5.0 22 отзыва

<https://aprelevka.cian.ru/sale/commercial/200646153/>

вчера, 12:57 416 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 4 га

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедоча деревня На карте

Калужское шоссе, 43 км от МКАД Киевское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное



5 фото

4.0 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

ПРОМ ЗЕМЛЯ!! СУПЕР МЕСТО!! Продается ровный земельный участок (4га) правильной формы промышленного назначения на МКАД (малая бетонка). Электричество - на участке, газ - по границе. Идеальный подъезд к участку и выход с МКАД. Подходит для размещения производственно складского комплекса, магазинов, сервиса, торговли, стоянки, малозаточек, и т.д. Возможна продажа по частям.

119 000 000 Р
29 750 000 Р за га

Лидман

Опытный ИРБ

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 12 объектов

+7 983 666-16-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В сообщении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/263967392/>

7.7. Ликвидность объектов оценки

Под временем ликвидности актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли-продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 21. Ликвидность в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

В обобщающей таблице по данным Справочник ABN Group 4-е издание, приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными сроками оферт.

Таблица 22. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	5	4	6

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

7.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ü Стоимость продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет – 250 000 – 400 000 руб./сотка.
- ü Объект имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 3-6 месяцев.

Выводы: данный сегмент рынка недвижимости – земельные участки, будет пользоваться стабильным спросом у покупателей. Соответственно, объекты оценки представляет собой актив с высоким коммерческим потенциалом.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. Этапы проведения оценки

Для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 326.

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра г. Москвы.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Основные выводы относительно потребительских свойств и наилучшего использования земельного участка, на которые оцениваются имущественные права: по совокупности своих потребительских качеств участок представляет собой рыночный актив, имеющий средний коммерческий потенциал.

Положительные характеристики обуславливаются, в первую очередь, местоположением:

- местоположение привлекательно 30-35 км от МКАД;
- земельные участки являются предметом дефицита на рынке недвижимости;
- сложившаяся конъюнктура и характер использования окружающей недвижимости: позитивны;
- земельный участок расположен на одном из престижных направлений Московской области.

8.3. Подходы к оценке

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше,

чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- Ø оценка справедливой стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- Ø оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- Ø оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- Ø оценка величины накопленного износа;
- Ø оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход не применим к оценке земельных участков. Элементы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Ø скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- Ø согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Ø установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Ø исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Ø определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Ø осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применение данного подхода ограничивается возможностью объекта оценки приносить доход. Для незастроенного земельного участка применить доходный подход, с точки зрения получения корректной величины справедливой стоимости, проблемно, поскольку не представляется возможным выделить денежный поток, генерируемый непосредственно земельным участком. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке справедливой стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Методы оценки земельных участков

Земельный кодекс Российской Федерации определяет, что земельный участок – это часть поверхности земли, (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободными от арендаторов земельными участками.
- При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- Право аренды – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Описание и состав оцениваемых прав на земельные участки приведены в разделе 6. настоящего отчета.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

Таблица 23. Перечень методов оценки земельных участков

Подход к оценке	Методы оценки земельных участков в рамках подхода
Затратный	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.
Сравнительный	• сравнения продаж, • метод выделения, • метод распределения.
Доходный	• метод капитализации земельной ренты • метод остатка, • метод предполагаемого использования

После анализа имеющейся информации в отношении рассматриваемых земельных участков и возможности применения методов оценки, рекомендованных к применению Минимуществом России, оценщик пришел к следующему выводу: при оценке справедливой стоимости земельных участков использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж является возможным для оценки справедливой стоимости объектов оценки. Имеющаяся у оценщиков информация позволяет применить сравнительный подход при оценке справедливой стоимости земельных участков, представленных к оценке. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

При выборе аналогов для расчета справедливой стоимости общего земельного участка, как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- местоположение;

- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

Вывод: *учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным при оценке справедливой стоимости объектов оценки использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к объекту оценки.*

8.4.2. Выбор объектов-аналогов

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

В соответствии с приведенным в Отчете описанием местоположения и характеристик объекта оценки главными приоритетами при выборе аналогов являются:

- район Подмосковья (направление) – Московская область – Наро-Фоминский район;
- удаленность от МКАД (25-40 км от МКАД);
- категория земельного участка – промышленные земли;
- вид права на земельный участок – собственность;

Описание выбранных аналогов для объекта оценки, приведены в таблице.

Аналог №1 - <https://aprelevka.cian.ru/sale/commercial/200646153/>

29 янв, 14:34

2 410 просмотров, 1 за сегодня

Реклама

Коммерческая земля, 160 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апелевка, Фрунзевский поселок, ул. Речная. На карте

Киевское шоссе, 30 км от МКАД | Боровское шоссе, 34 км от МКАД

5 изображений



160.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Московская область, Наро-Фоминский район, город Апелевка, улица Речная. Это всего 28 км от Московской кольцевой автодороги по скоростному Киевскому шоссе. ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ДЛЯ СЕЛЬХОЗ ПР-БА. 50:26:0210702-403 50:26:0210702-206

Продается земельный участок площадью 1,6 Га. Широкая фасадная часть участка длиной около 200 м выводит к дублеру Киевского шоссе - развороту к деревне Мартыново. Вдоль всей фасадной части выполнено дорожное освещение. С заметно приподнятого над уровнем дороги земельного участка уже выполнен хороший асфальтированный съезд - покупателю участка не придется проводить дорожные согласования. Участок расположен в Зоне обслуживания и деловой активности и частично в Зоне индивидуальной жилой застройки города Апелевки. Рядом с участком уже построены и успешно функционируют супермаркеты Мираторг и Перекресток. Всего в 300 метрах от участка расположен строящийся в настоящее время жилой комплекс Парк Апелева, который займет 23 га. Здесь будут 2-уровневые таунхаусы и с 4-этажные многоквартирные корпуса. Первая из четырех очередей комплекса будет сдаваться до конца 2019 г.

Земельный участок находится в частной собственности с 2013 года. Отсутствуют какие-либо правовые или кредитные обременения. Документы готовы к сделке.

Создать заявку

45 000 000 Р

201 250 Р за сот

Следить за изменением цены

УСН

Это объявление пользуется спросом

По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Рекла360

Опытный ИРР

Документы агентства проверены

На рынке с 2013 года

Был 43 объекта

Позвонить телефону

Написать сообщение

Александр Горбунов

22 отзыва

Аналог №2 – <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/266504764/>

январь, 19:32

333 просмотра, 2 за сегодня

Текст

Коммерческая земля, 88 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Ситино деревня. На карте

Киевское шоссе, 31 км от МКАД | Боровское шоссе, 37 км от МКАД

9 изображений



88.0 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продать хороший участок промизменения. Правильной прямоугольной формы. Площадь участка 88 соток. Собственность. Огорожен с двух сторон. Электричество 150 кВт МОЭСК. (ТП установлено на участке). Электричество уже заведено на участок! (возможно увеличение мощности). Подъездная дорога с твердым покрытием. Киевское шоссе 32 км. от МКАД (первая бетонка МКАД) Ссылка. Удобный съезд с МКАД. Подробности по телефону.

Создать заявку

42 000 000 Р

477 273 Р за сот

Следить за изменением цены

УСН

Дмитрий Шереметьев

УКБ

3 отзыва

Опыт работы с 2010 года

Был 49 объектов

+7 985 715-11-01

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан кредитный номер

Помогите, скажите, что можно (по объявлению на Циан.ру) сделать чтобы после сделки

Написать сообщение

ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности»

Аналог №3 – <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/263967392/>

№3, 1257 416 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 4 га

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочка деревня На карте

Калужское шоссе, 43 км от МКАД Киевское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное



5 фото

4.0 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

ПРОМ ЗЕМЛЯ!! СУПЕР МЕСТО!! Продается ровный земельный участок (4га) правильной формы промышленного назначения на МКАД (малая бетонка). Электричество - на участке; газ - по границе. Идеальный подъезд к участку и заезд с МКАД. Подходит для размещения производственно складского комплекса, магазинов, сервиса, торговли, стоянки, малотраекки, и т.д. Возможна продажа по частям.

119 000 000 Р

29 750 000 Р за га

Людмила

Опытный PRO

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 12 объектов

+7 983 666-16-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

Аналог №4 - <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/264426546/>

№4, 2140 250 просмотров, 5 за сегодня

Коммерческая земля, 410 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Афиноево деревня На карте

Киевское шоссе, 26 км от МКАД Калужское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное



3 фото

410.0 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продается 410 соток Московская область, Наро-Фоминский городской округ, вблизи деревни Афиноево, это 26 км от МКАД по Киевскому шоссе. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта. Расположен в зоне СХ-3. Подходит для размещения производства, связанного с пищевыми или схожими продуктами, размещения транспортно-логистической инфраструктуры, и другой производственной деятельности, разрешенной в соответствии с ПЗЗ. Текущие ВРИ - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15; ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16; питомники 1.17; обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18; семеноводство 1.19; выпас сельскохозяйственных животных 1.20; связь 6.8; автомобильный транспорт 7.2; трубопроводный транспорт 7.5; водные объекты 11.0; земельные участки (территории) общего пользования 12.0; улично-дорожная сеть 12.0.1; благоустройство территории 12.0.2; условно разрешенные виды использования земельного участка: проведение научных испытаний 3.9.3; вспомогательные виды использования земельного участка: коммунальное обслуживание 3.1; обеспечение внутреннего правопорядка 8.3. По краю участка проходит газопровод. Есть ограничения по капитальному строительству на части участка. Возможна продажа участка как целиком, так и части не имеющей ограничений на застройку.

85 000 000 Р

207 318 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ID 6068

PRO

Еще 10 объектов

+7 966 064-34-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать временный номер?

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Технические характеристики	
Электричество	Нет, можно подключать
Канализация	Нет, можно подключать
Водоснабжение	Нет, можно подключать
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Калининск рп
 = Киевское шоссе, 40 км от МКАД = Минское шоссе, 33 км от МКАД

[Полное редом](#) [Инфраструктура](#) [Планы](#)

339 500 000 ₽

35 000 000 ₽ за га

Это объявление пользуется спросом.
 По оценке ЦИАН, объект скоро снимут с размещения.
 Успеите позвонить!

ID 55038664

+7 915 116-92-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Зовните.
 В объявлении показан временный номер.

Приветствуется, связаться, что назвали это объявлением на ЦИАН. Оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков приведен в таблице.

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь	сотки	200	160	88	400	410	970
Цена для объектов-аналогов	руб.		45 000 000	42 000 000	119 000 000	85 000 000	339 500 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		281 250	477 273	297 500	207 317	350 000
1. Качество прав							
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		281 250	477 273	297 500	207 317	350 000
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		281 250	477 273	297 500	207 317	350 000
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		281 250	477 273	297 500	207 317	350 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		281 250	477 273	297 500	207 317	350 000
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		09 марта 2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки		247 500	420 000	261 800	182 439	308 000
5. Категория земельного участка		промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение							
6.1. Местоположение		Московская обл, Наро-Фоминский р-н, Киевское ш., 32 км от МКАД, п. Калинин	Московская область, Наро-Фоминский район, город Апрелевка, улица Речная.	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свитино деревня	Московская обл, Наро-Фоминский р-н, Киевское ш., 35 км от МКАД, д. Жедочи	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Афинеево деревня	Наро-Фоминский муниципальный район, городское поселение Калинин, ул. Фабричная,
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность хорошая.	Хорошая транспортная доступность. Подъездная дорога с твердым покрытием.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность хорошая.	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя.	Хорошая транспортная доступность. Пропускная способность хорошая.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка, %			Удобный подъезд. Широкая фасадная часть участка длиной около 200 м выходит к дублеру Киевского шоссе - развороту к деревне Мартеньяново	Киевское шоссе 32 км. от МКАД. (первая бетонка ЦКАД) Свитино. Удобный съезд с ЦКАД	Удобный подъезд. Подъезд к участку и заезд с ЦКАД	Удобный подъезд.	Удобный подъезд. Подъезд к участку и заезд с ЦКАД.
			-15 %	-15 %	-15 %	0 %	-15 %
6.3. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
7. Физические характеристики							
7.1. Площадь земельного участка	сотки	200	160	88	400	410	970
Корректировка, %			-2 %	-10 %	8 %	9 %	21 %
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
8. Дополнительные характеристики							
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электричество на участке	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электричество на участке	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электричество на участке
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
8.2. Наличие проекта строительства		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Выводы							
Общая чистая коррекция, %	руб./сотки		-17 %	-25 %	-7 %	9 %	6 %
Скорректированная цена			205 425	315 000	243 474	198 859	326 480
Общая валовая коррекция, %			17 %	25 %	23 %	9 %	36 %
Коэффициенты весомости			0,21	0,19	0,20	0,23	0,17
Коэффициент вариации		23,28 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25 %				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотки				252 920		
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.				50 584 000		

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование проведенных корректировок:**КАЧЕСТВО ПРАВ****Обременения:**

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав на земельный участок:

При реализации объекта оценки собственник передает покупателю право собственности, при продаже объектов-аналогов собственник передает покупателю право собственности, введение корректировки не требуется.

УСЛОВИЯ РЫНКА**Изменения цен во времени:**

Для регионального рынка недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 2-4 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта, величина которого составляет в среднем 0,5% в месяц. Все предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 25. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на май 2021 года

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: Справочник СРД №28, 2021 г.

Размер коэффициента уторговывания принят на уровне максимального значения в размере -12%.

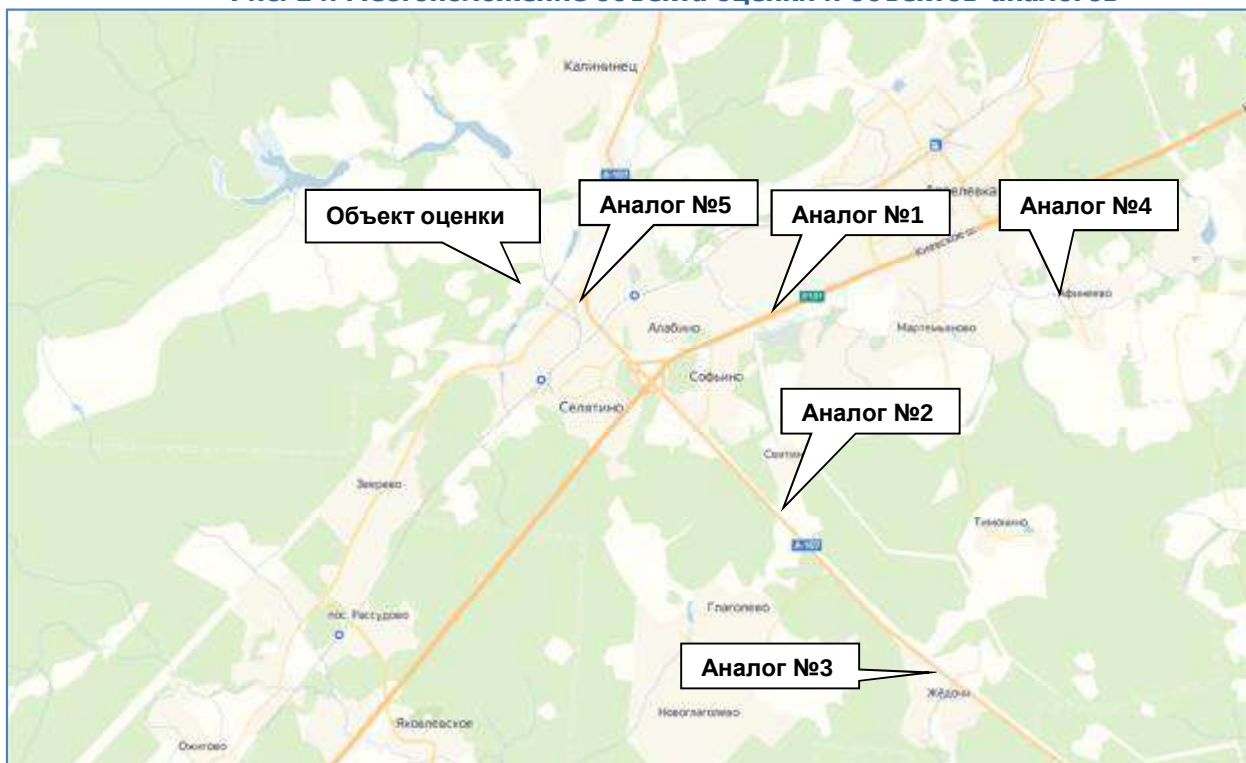
НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Назначение оцениваемого земельного участка и объектов аналогов – земли промышленного назначения, введение корректировки не требуется.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в 32 км от МКАД по Киевскому шоссе, объекты аналоги имеют сопоставимое с объектом оценки местоположение: в 27-35 км от МКАД.

Рис. 14. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов



Оценщик считал необходимым ввести корректировку на близость к крупной транспортной магистрали Киевскому шоссе, ЦКАД. Размер корректировки определен по данным Справочника ABN Group, 4-е издание и составил -15%.

Таблица 26. Корректировки на расположение крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,09	1,27

Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

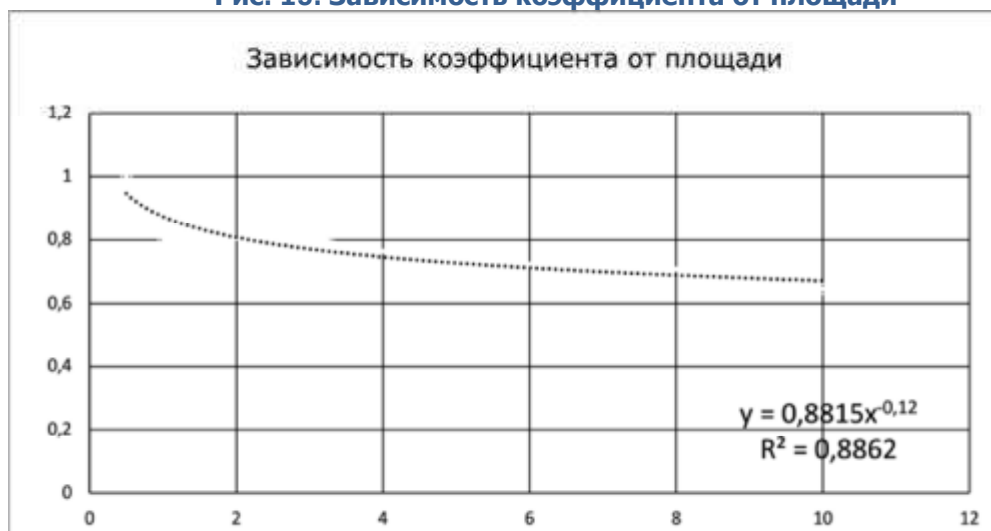
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Как правило, участки меньшей площадью продаются быстрее, чем большие участки.

В данном отчете площади объектов оценки и аналогов составляют различные значения. Как правило, стоимость небольших участков выше, чем участков, имеющих большую площадь.

Расчет корректировки проведен на основании данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская обл.)», 4-е издание, 11.01.2021 г.

Рис. 15. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 4-е издание.

Расчет корректировки на местоположение был проведен по выше представленной формуле для объектов производственного назначения.

Таблица 27. Расчет корректировки на местоположение

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь земельного участка	га	2,00	1,60	0,88	4,00	4,10	9,70
Значение, рассчитанное по формуле		0,81	0,83	0,90	0,75	0,74	0,67
Величина корректировки	%		-2 %	-10 %	8 %	9 %	21 %

Источник: расчеты Оценщика.

ДОСТУПНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены в районах с развитой инженерной системой, имеют коммуникации по границы, соответственно ведение корректировки не требуется.

ВЫСОВЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ. С целью принятия решения о возможности использования полученных в результате расчета скорректированных значений справедливой стоимости аналогов для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода, необходимо определить коэффициент вариации величин расхождения объектов-аналогов. Коэффициент вариации является мерой относительной изменчивости значений случайной величины – справедливой стоимости для объекта оценки. Принято считать, что, если значение коэффициента вариации лежит в диапазоне от 0 до 25%, то использование среднего выборки значений случайной величины – является возможным.

Результаты расчета показали, что значение коэффициентов вариации для данной выборки справедливой стоимости составляет 23,28%, что свидетельствует о достаточной кучности скорректированных значений справедливой стоимости объектов-аналогов.

8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

Справедливая стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

Таблица 28. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

Наименование объекта	Площадь, сот.	Справедливая стоимость земли, руб./сотка	Справедливая стоимость земли, руб.
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205	200	252 920	55 584 000

Источник: расчеты Оценщика.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В связи тем, что для оценки справедливой стоимости земельного участка был использован только один подход, то согласования результатов отсутствует, в качестве справедливой стоимости объектов оценки приняты результаты, полученные на основе применения сравнительного подхода.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что на дату оценки справедливая стоимость объекта оценки округленно составляет:

Таблица 29. Согласование результатов оценки

Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<i>Весовой коэффициент</i>	0,0	1,0	0,0
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев, кадастровый номер 50:26:0140302:1205	не применялся	50 584 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	50 584 000 (Пятьдесят миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.		
9/10 доли в праве общей долевой собственности		45 525 600	
1/10 доли в праве общей долевой собственности		5 058 400	

Источник: расчеты Оценщика.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Стандарты Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
8. Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
10. Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.

Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы.

Методическая литература

1. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ

Приложение 1. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Приложение 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 142
5 июля 2004 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 711082

Настоящий диплом выдан Ворожцову
Екатерине Александровне
в том, что она с 1-го сентября 2003 г. по 25 мая 2004 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
Мастерском государственном
строительном университете
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 июня 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ворожцова
Екатерины Александровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 2004

Министр государственной
аттестационной комиссии
Д. А. Фролов

Министр
Д. А. Фролов


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Плешкиной
(фамилия, имя, отчество)
Екатерине
Александровне

в том, что он(а) с «07» июня 2010 г. по 25 « июня 2010 г.
прошел(а) краткосрочное обучение в (на государственном образовательном
учреждении высшего профессионального образования
Московском государственном строительном университете
по программе повышения квалификации
«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)».

в объеме 108 часов
(количество часов)


Ректор (подпись) В.И.Иванов
Секретарь

Город Москва год 2010

Удостоверение является государственным документом
о краткосрочном повышении квалификации

Регистрационный номер 0006/2010

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01066
номер свидетельства

**Плешкина
Екатерина Александровна**

ИНН 501006430855

109444, Московская область, г. Москва, ул. Ташкентская, д.17, корп. 1, кв. 72
Паспорт: 4508, 457342 выдан ОВД района Соколиная гора города Москвы, код
подразделения 772-031, 17.02.2006

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Стяжкопольская, д.5, оф. 509

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350033, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкина Екатерина Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«03» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01016**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «04» июня 2018 г.

Дата составления выписки «04» июня 2018 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников



ДОГОВОР №0991R/776/90089/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		29 мая 2021 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018102000000000593. БИК 041525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501005430855	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 июня 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Разрешительный период установлен по настоящему Договору с 14 июня 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 031 000 00 руб. (тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 14 800,00 руб. (четырнадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 21 июня 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 14 июня 2021 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех полных, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не порождают требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные	

ПОЛИС №0991R/776/90089/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 мая 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90089/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501006430855	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 июня 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 14 июня 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 14 июня 2021 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Плешкина Екатерина Александровна	 в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20-от 01 апреля 2020 г.	

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 208895, дата выдачи 14.05.2013

Дата выдачи: "24" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 18.04.2013

Субъект (субъекты) права: Алексеев Эдуард Борисович, дата рождения 06.07.1969, место рождения: гор. Москва, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 642828, выдан 04.02.2005 ПВО ОВД района Куркино города Москвы, код подразделения 772-158; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Воротынская, д.10, кв.25

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 9/10

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под лагеря, полигоны и учебные поля, общая площадь 20 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калининнец, пос.Калининнец

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0140302:1205

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-68/011/2013-417

Регистратор _____

Голубков В. В.

(подпись)



50-АЕН 207011

МФР по МО, Москва 2013, 5/12/13


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АЕ № 208896, дата выдачи 14.05.2013

Дата выдачи: "24" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 18.04.2013

Субъект (субъекты) права: Терешок Виктория Олеговна, дата рождения 28.04.1973, место рождения: Московская область гор. Реутов, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 01 № 772788, выдан 12.11.2001 РОВД "Покровское-Стрешнево" гор. Москвы, код подразделения 772-088; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.Волоколамское шоссе, д.80, кв.64

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/10

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под лагеря, полигоны и учебные поля, общая площадь 20 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос.Калининцев

Кадастровый (или условный) номер: 50:26:0140302:1205

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-68/011/2013-417

Регистратор _____ **Голубков В. В.** _____



50-АЕН 207012

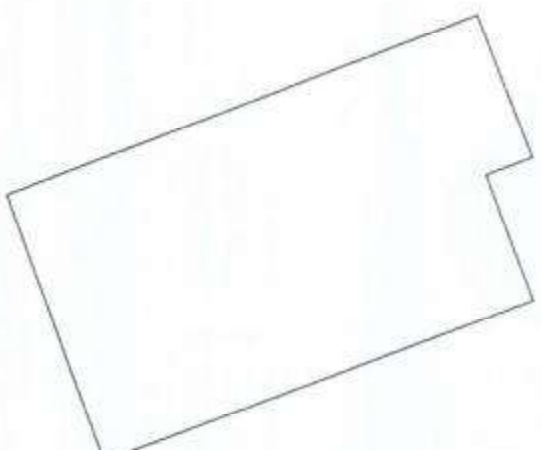
Служба регистрации, кадастра и картографии по Московской области

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "02" августа 2013 г. № МО-13/ЗВ-934183

1	Кадастровый номер: 50:06:0140302:1705	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка
 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



Начальник Агродескового отдела
 (подпись, должность)

Условные знаки: —

М.П. (подпись)

Г.Ю. Печников
 (подпись, фамилия)

Масштаб 1:2000



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАЛИНИНЕЦ
НАРО-ФОМИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 08.07.2012 № 262

с. Петровское -

Об изменении вида разрешенного использования земельного участка

Рассмотрев представленные материалы, обращение Алексеева Эдуарда Борисовича, свидетельство о государственной регистрации права 50-А/ЕН 207011, обращение Терешок Виктории Олеговны, свидетельство о государственной регистрации права 50-А/ЕН 207012, заключение по результатам публичных слушаний, назначенных на основании постановления Администрации городского поселения Калининц от 10.06.2013 г. № 218, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Уставом городского поселения Калининц Наро-Фоминского района Московской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:26:0140302:1205, площадью 20 000 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калининц, п. Калинин из состава промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения, с «под лагеря, полигоны и учебные поля» на «для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов».
2. Направить настоящее постановление в Апрелевский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
3. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании «Вестник Калининца», разместить на официальном сайте в сети Интернет www.kaliniincmo.ru.
4. Контроль за исполнением постановления оставить за собой.

И. о. Главы администрации
городского поселения Калининц



Е.И.Говорова

Администрация
городского поселения Калининц
КОПИЯ ВЕРНА

Подлинный документ находится
в администрации городского
поселения Калининц

Специалист *Р. М. Мам*
18.07.2012