



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-1308181/19

**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 сентября 2022 г.

Дата составления: 09 сентября 2022 г.

г. Москва 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
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	19
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	21
7.4. Анализ рынка земельных участков Московской области.....	27
7.5. Анализ фактических цен на промышленные земли	32
7.6. Ликвидность объектов оценки	37
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	38
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	39
8.1. Этапы проведения оценки.....	39
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	39
8.3. Подходы к оценке.....	41
8.3.1. Затратный подход.....	41
8.3.2. Сравнительный подход	42
8.3.3. Доходный подход	43
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки	43
8.4.1. Методы оценки земельных участков	43
8.4.2. Выбор объектов-аналогов.....	45
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	48
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода	53
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:

- ✓ Дополнительное соглашение №19 от 30.08.2022 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 сентября 2022 г.
- ✓ Дата составления отчета: 09 сентября 2022 г.
- ✓ Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/19.

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	52 604 000	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.:	52 604 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот четыре тысячи) руб.
9/10 доли в праве общей долевой собственности	47 343 600
1/10 доли в праве общей долевой собственности	5 260 400

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 сентября 2022 г.

1. 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 Калининцев, пос. Калининцев, 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 сентября 2022 г.
Срок проведения оценки	с 30 августа 2022 г. по 09 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	09 сентября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>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.</p> <p>Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета.</p> <p>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.</p>

2. 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 04.06.2021 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.

3. 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.

4. 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:

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

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. 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-АЕН 207011 от 24.05.2013 г.
 - Ø Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АЕН 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).

5.2. 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-АЕН 207011 от 24.05.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 1/10 доли в праве 50-АЕН 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.

5.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки числится на балансе ЗПИФ недвижимости «Алексеевский», балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет – 50 584 000 руб.

Кадастровая стоимость – 25 851 600,00 руб.

5.4. 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.

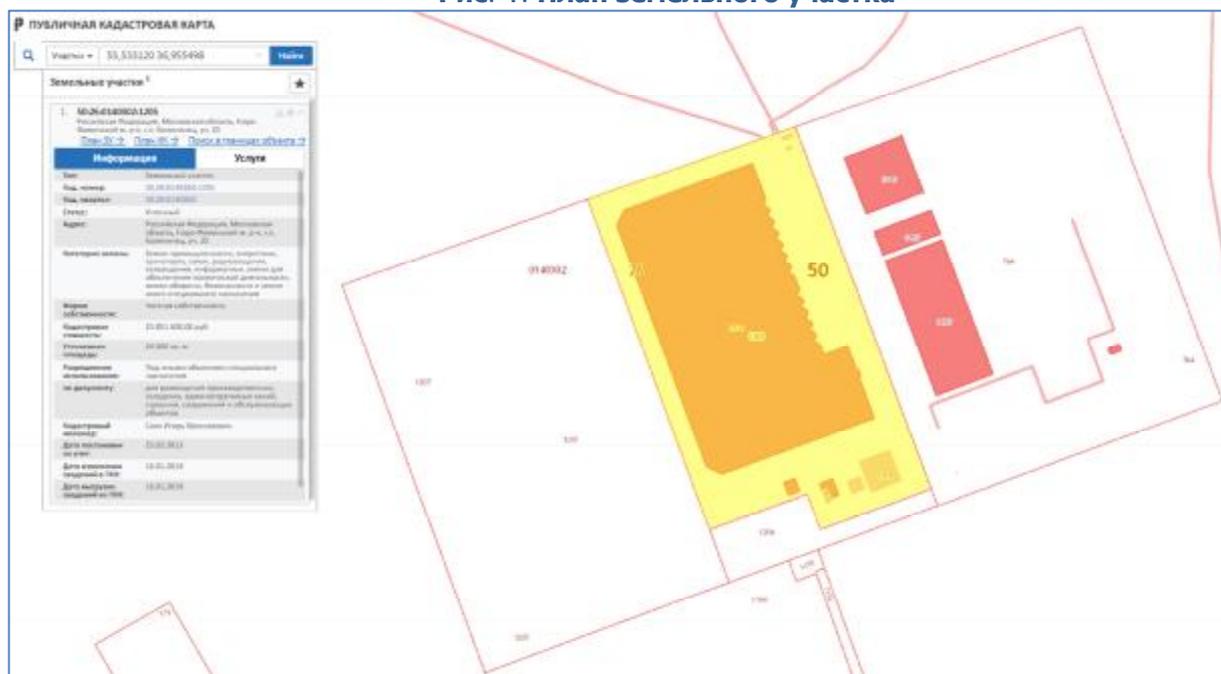
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца. 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 участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на проектируемый объект

Источник: данные Заказчика.

Рис. 1. План земельного участка



5.5. 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, Верей 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

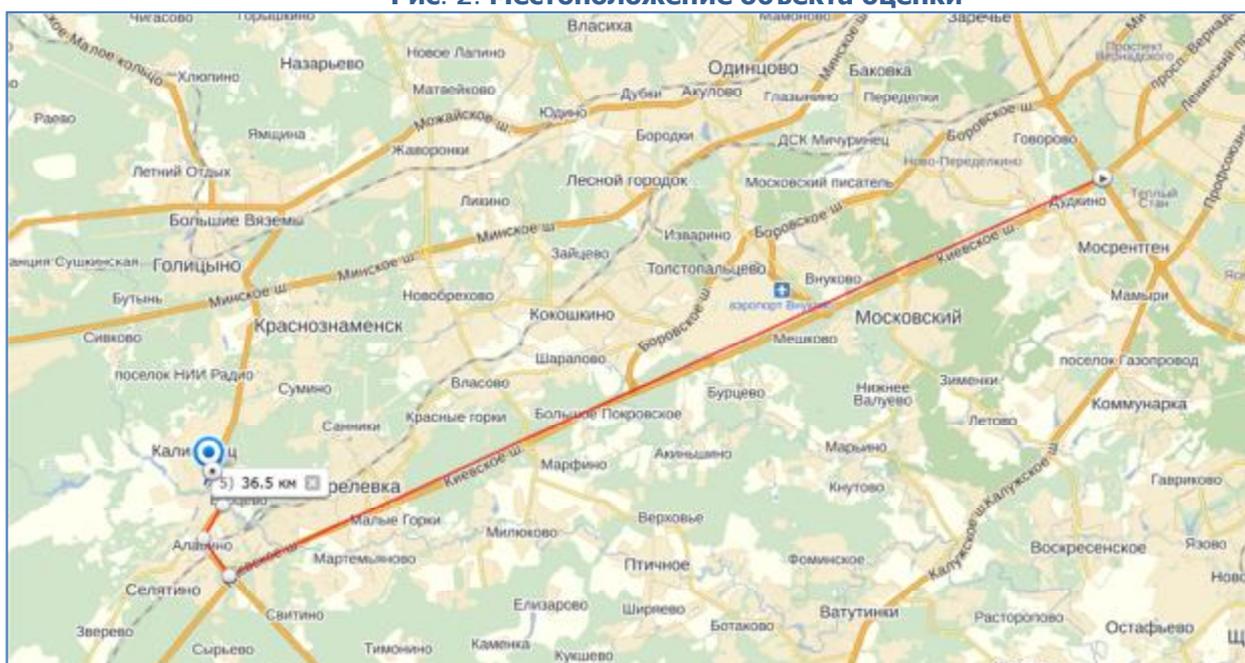
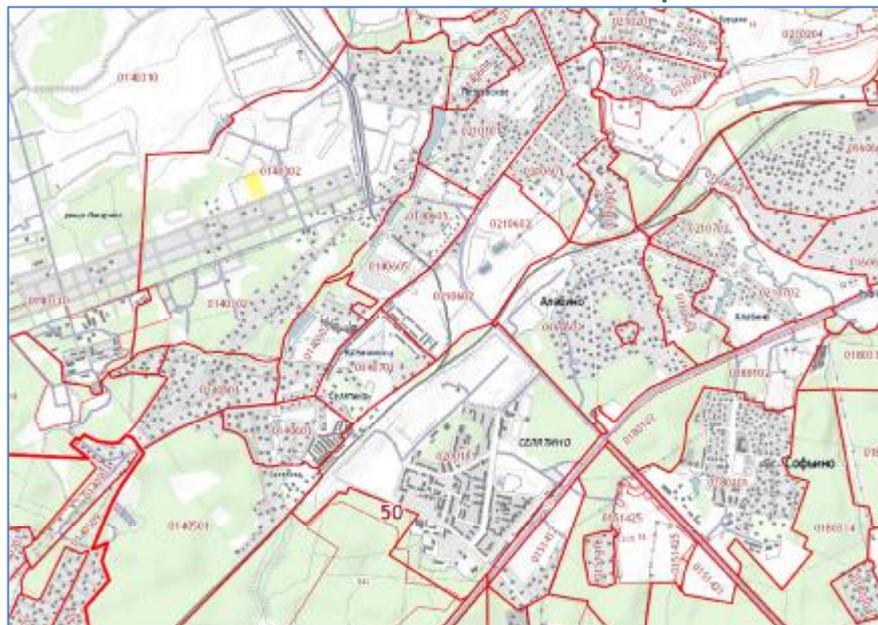


Рис. 3. Местоположение объекта оценки



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.

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В I пол. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. Несмотря на падение ВВП в I кв. 2021 года на уровне 0,7% по отношению к аналогичному периоду 2020 года (оценка Росстата), годовой рост экономики страны ожидается на уровне 3,2% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые вступили в силу в начале лета 2021 года, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 2,0% и достиг значения 72,4 руб. за доллар на конец июня 2021, по данным ЦБ РФ. В апреле Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, согласно которым среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,3 рублей за долл., в 2022 г. – 71,8 рублей за долл. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рублей за доллар США.

Рис. 4. Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Центральный банк РФ, 2021.

Во втором квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 4,5% до 5,5%. Индекс потребительских цен в мае 2021 года достиг 6,02% г/г – пикового значения с октября 2016 года. По мнению Регулятора, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4% с возвращением к целевому показателю в первой половине 2022 года.

Рис. 5. Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка



Источник: Центральный банк РФ, 2021

На конец II квартала 2021 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody's – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом. В I пол. объем инвестиций достиг 127,3 млрд руб., что на 36% выше результата первых шести месяцев 2020 года. Восстановление активности было особенно заметно во II квартале, когда объем вложений в активы превысил прошлогодний показатель более чем в 2 раза.

Рис. 6. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Рис. 7. Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Рис. 8. Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Восстановление инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Это позволяет говорить о потенциально высокой активности инвесторов до конца года, который по объему инвестированных средств может оказаться столь же высоким, как было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 260 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с этих периодов заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

Рис. 9. Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

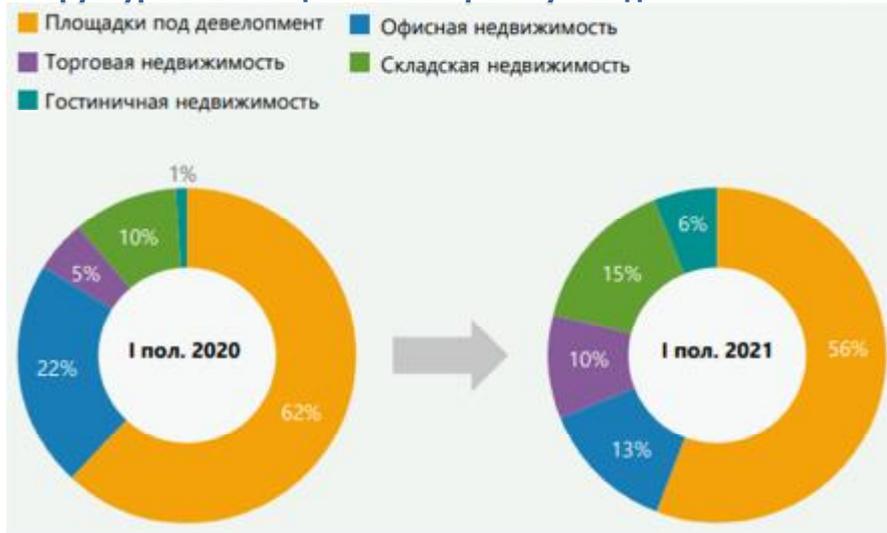


Источник: Knight Frank Research, 2021.

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I пол. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 56% общего объема инвестиций против 62% годом ранее. С начала года наблюдается изменение географии инвестиций в этот сегмент: за первые шесть месяцев 2021 года 53% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 47% – в Москве. В I пол. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 14% и 86% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге – можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также

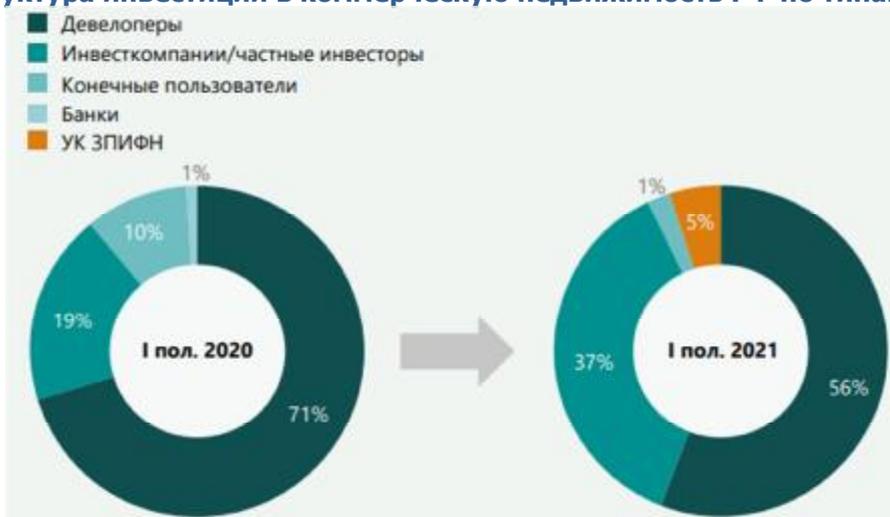
усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

Рис. 10. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Рис. 11. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов

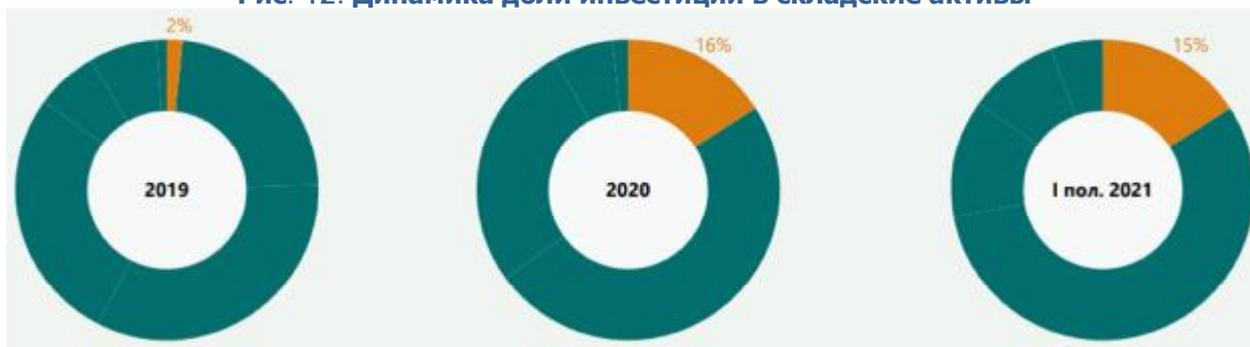


Источник: Knight Frank Research, 2021.

Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. В первой половине 2021 года инвестиции в склады в абсолютном выражении выросли более чем в 2 раза за год. В период с 2015 по 2019 год средняя доля вложений в складские активы составляла 5–7%, в то время как в 2020 году показатель составил уже 16%, а по итогам первого полугодия 2021 года достиг значения 15%. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: крупнейшие сделки во втором квартале были закрыты структурами «Сбер Управление Активами», «ВТБ Инфраструктурный Холдинг». Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

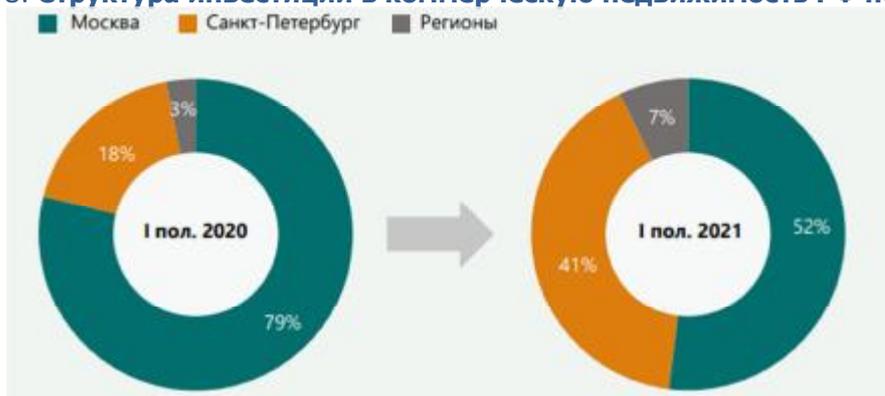
С учетом высокого объема инвестирования в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 41% против 18% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить возросшую с 3% до 7% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом основная доля вложений пришлась на региональные складские активы (87% от общего объема инвестиций в регионы России в I пол. 2021 года).

Рис. 12. Динамика доли инвестиций в складские активы



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Рис. 13. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Несмотря на снижение доли в общем объеме инвестиций за год, девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов с долей в 56% по итогам I пол. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и высокий спрос, и достаточно высокий уровень цен. Это стимулирует крупных игроков рынка к планированию новых проектов, для реализации которых необходим обширный земельный фонд. Если в прошлом году значительная доля девелоперов была обусловлена ростом спроса на земельные участки в Москве, то сейчас основным генератором является рынок Санкт-Петербурга. В 2020 году на рынке Санкт-Петербурга был зафиксирован дефицит предложения первичной жилой недвижимости, поэтому застройщики активизировались в аспекте приобретения площадок под девелопмент, что привело к серьезному росту объемов инвестиций в данный продукт и росту доли города в общем объеме вложений.

Отдельно стоит отметить возросшую долю в структуре спроса инвестиционных компаний и частных инвесторов, которая увеличилась с 19% до 37%. Причиной такого изменения стало снижение уровня неопределенности в отдельных сегментах, что позволило инвесторам быстрее принять решение о приобретении и перестать придерживаться «выжидательного подхода», что было характерно для 2020 года.

Также наблюдается сохранение тенденции к росту доли инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как «Сбер Управление Активами», «ВТБ Капитал Управление инвестициями», УК «Альфа-Капитал» или АКТИВО. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 5%, тогда как в I пол. 2020 г. сделок с участием подобных игроков на рынке не было зафиксировано.

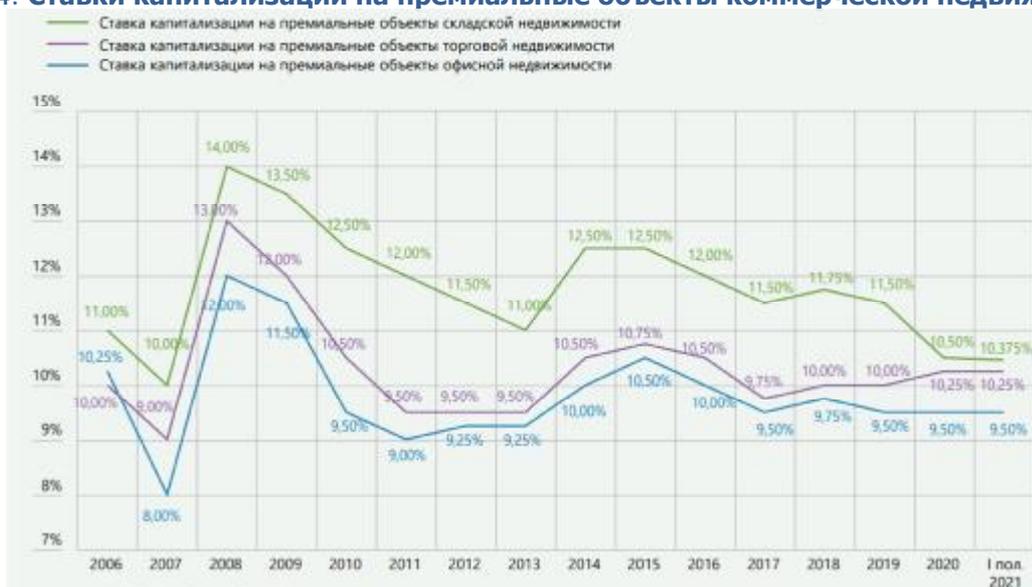
В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I пол. 2021 года оказалось на рекордно низком уровне – 2% против 6,9% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: единственной сделкой с участием иностранного капитала была покупка компанией PLT логистического парка «Север-4». На снижение

заинтересованности зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют ограничения вследствие пандемии коронавируса и волатильность национальной валюты. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 10% от общего объема инвестиций.

Аналитики ожидают, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 250–270 млрд руб.

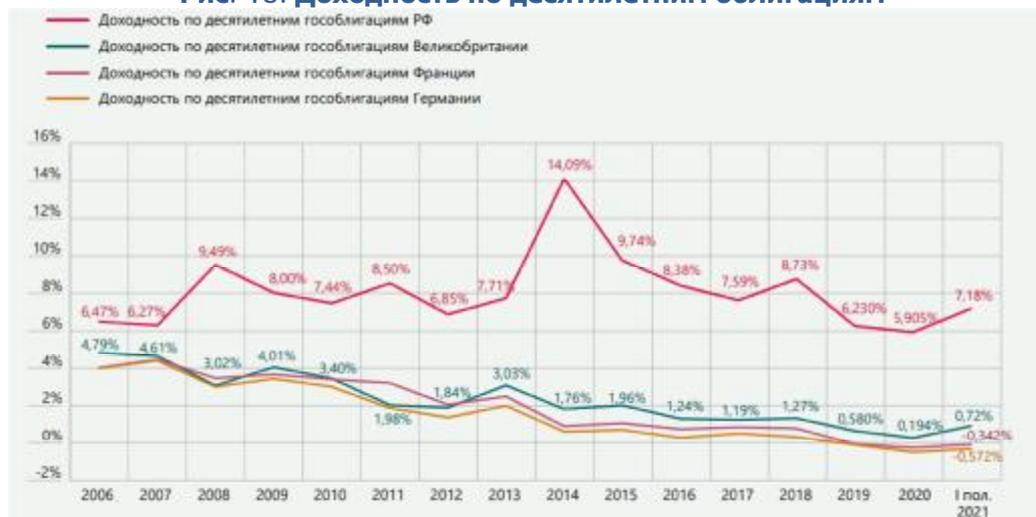
Во втором квартале нижняя граница диапазона ставок капитализации на премиальные складские активы снизилась с 10,0% до 9,75%, в связи с чем средний показатель достиг минимального с 2007 года значения. В офисном и торговом сегментах изменений во II квартале 2021 года не зафиксировано. На текущий момент ставки капитализации находятся в диапазоне 9,0–10,0% для премиальных офисных активов, а для премиальных торговых объектов держится на уровне 9,5–11,0%. Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Рис. 14. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Рис. 15. Доходность по десятилетним облигациям



Источник: Knight Frank Research, 2021.

Основные выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ составил 127 млрд руб. в 1-м пол. 2021 года – на 36% выше г/г.
- Инвестиции в площадки под девелопмент составили более половины общего объема – 56% от общего результата полугодия.
- Инвестиции в складские и логистические объекты оказались на втором месте по доле вложенных средств.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
16,3 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	12,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	19,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,7 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	9,75–11,00% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источник: Knight Frank Research, 2021.

6.2. 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 Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок</p> <p>Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок</p> <p>Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов</p> <p>Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов</p>

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: AVN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская обл.)», 5-е издание, 01.01.2022 г.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли промышленности.

6.3. 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. 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	1,10	1,06	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	1,22

Источник: Справочник ABN Group, 5-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 8. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2022 года

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,08	7,04	16,21

Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

Таблица 9. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85

Источник: ассоциация СтатРиелт.

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

Ситуация с земельным рынком Подмосковья на сегодняшний день такова, что большинство более или менее ликвидных объектов уже давно раскуплено.

Таблица 10. 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	1,18	1,08	1,24

Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

Таблица 11. 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	1,16
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	1,13	1,06	1,22
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)	1,15	1,08	1,24
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	1,05	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	1,17

Источник: Справочник ABN Group, 5-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 большие 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 12. 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	1,14
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»	1,15	1,07	1,24

Источник: Справочник ABN Group, 5-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 13. 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	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,12
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	1,10	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

Площадь объекта

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

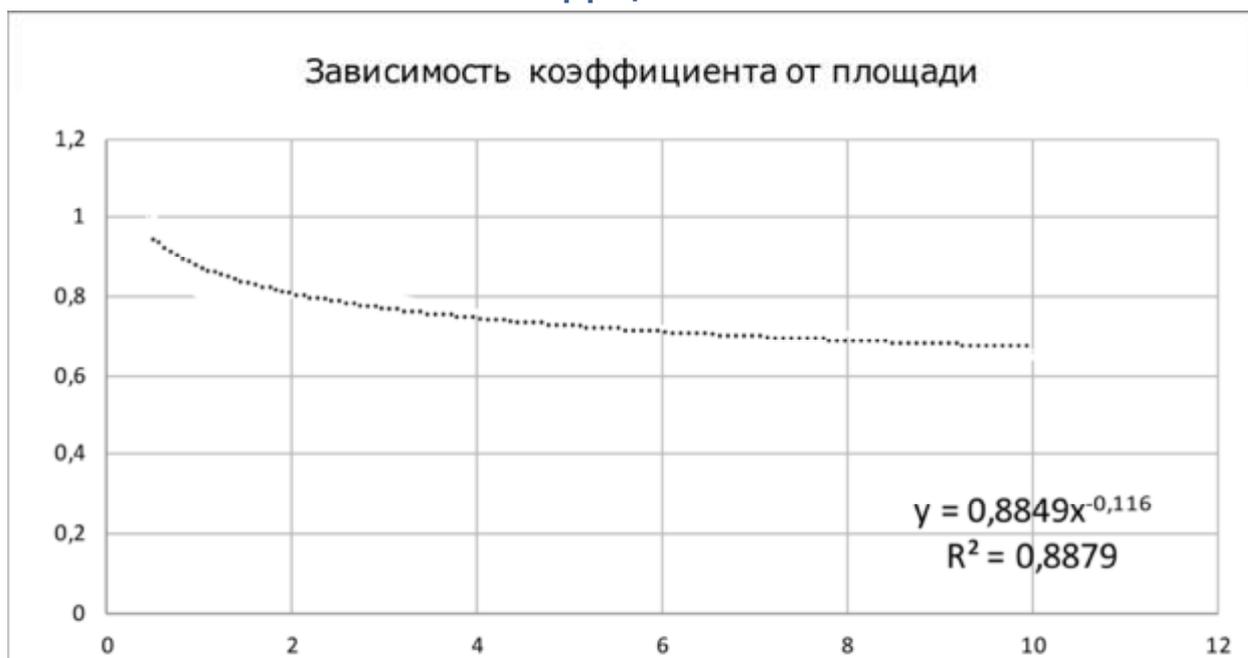
Стоимость объектов изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка.

Таблица 14. 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	1,22	1,37	1,55
	0,5-1	0,91	1,00	1,11	1,24	1,40
	1-5	0,82	0,90	1,00	1,12	1,27
	5-10	0,73	0,80	0,89	1,00	1,13
	>10	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00

Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

Рис. 16. Коэффициент на масштаб



Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

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 15. Корректировка на рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	1,14	1,07	1,23

Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹

Больше всего на рынке продажи земельных участков в Московской области представлено участков под промышленную застройку (производство, склады, производственные базы и т. д.) – (68%). Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку (торговля, офисы, общественноделовая застройка и т. д.), составляет (26%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых (базы отдыха, лагеря, санатории и т. д.), она составила (6%).

Рис. 17. Структура предложения в зависимости от назначения земельных участков



Источник: консалтинговая группа Атлант Оценка.

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «до 10 км от МКАД» приходится (61%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку, составила (35%). Наименьшая доля приходится на земельные участки под рекреацию и отдых – всего (4%).

Предложения по продаже земельных участков различного назначения в ЭЗ «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», на земельные участки под офисно-торговую застройку пришлось – (17%) предложений, под рекреацию и отдых – (3%). Преобладающая часть предложений – (80%) - приходится на долю промышленной.

На территории ЭЗ "от ММК до БМК" складывается схожая ситуация. Под промышленную застройку участков приходится – (64%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку, составила – (27%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, ей принадлежит – (9%).

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «за пределами МБК» приходится – (70%) от общего предложения. Доля земельных участков, предназначенных для офисно-торговой застройки, составила – (24%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, она составила – (6%).

¹ <https://atlant-mos.com/nedvizhimost-i-stroitelstvo/analiz-ryinka-zemelnyix-uchastkov-kommercheskogo-naznacheniya-moskovskoj-oblasti/>

Рис. 18. Структура предложения в зависимости от назначения земельных участков
экономическая зона «от ММК до БМК»



Источник: консалтинговая группа Атлант Оценка.

В таблицах ниже отображены средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв. м земельных участков в зависимости от назначения, а также в зависимости от экономических зон Московской области по определенным направлениям.

Таблица 16. Средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв.м. земельных участков в зависимости от назначения

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно-торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 523			1 498		
Средняя стоимость 1 кв. м	6 044			3 140		
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 309			4 000		
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	550	4 000	1 500	375	5 314	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 796	9 909	3 500	1 840	11 741	
Максимальная стоимость 1 кв. м	5 128	14 615	7 500	5 375	37 500	
Направление - Восток				Направление - Восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	158	10 092		753	1 200	
Средняя стоимость 1 кв. м	3 363	14 675		1 445	4 871	
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 130	21 739		1 857	10 000	
Направление - Юго-восток				Направление - Юго-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 217	4 177		124	4 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	4 212	23 706		1 516	7 726	
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 938	72 727		3 960	15 000	
Направление - Юго				Направление - Юго		
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 167	6 500		505	5 263	400
Средняя стоимость 1 кв. м	5 076	11 824		1 800	8 422	888
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 177	33 913		5 417	25 000	2 035

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 500	8 621	602			
Средняя стоимость 1 кв. м	4 449	20 428	2 976			
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 213	52 615	11 000			
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м		11 833	3 000	1 000	6 778	
Средняя стоимость 1 кв. м		16 939	3 000	1 576	11 492	
Максимальная стоимость 1 кв. м		36 359	3 000	1 909	18 004	
Направление - Северо-запад				Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 878	2 878	4 937	2 002	2 002	
Средняя стоимость 1 кв. м	5 464	5 464	4 937	3 183	3 183	
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 500	8 500	4 937	4 364	4 364	

Источник: консалтинговая группа Атлант Оценка.

Таблица 17. Средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв.м. земельных участков в зависимости от назначения

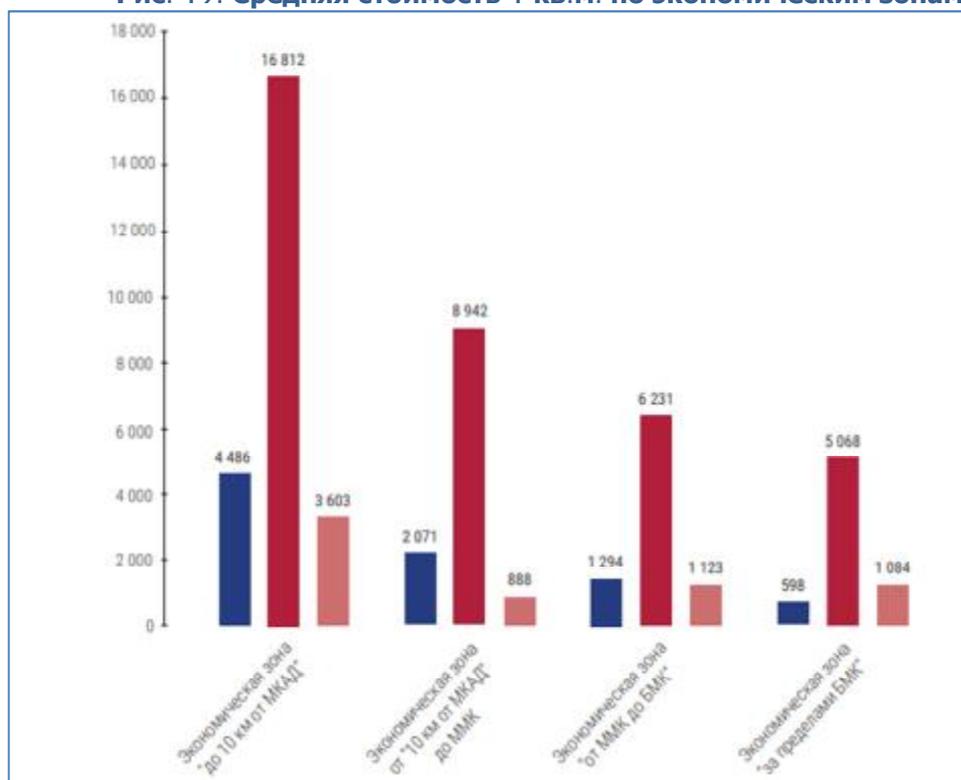
Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	214	4 381	435	217	4 310	
Средняя стоимость 1 кв. м	878	6 349	1 257	349	5 841	
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 739	14 419	2 542	559	7 250	
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	280		169			
Средняя стоимость 1 кв. м	836		320			
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 000		471			
Направление - Восток				Направление - Восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	810	7 778				
Средняя стоимость 1 кв. м	1 507	7 778				
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 714	7 778				
Направление - Юго-восток				Направление - Юго-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	325	2 222		303	1 852	
Средняя стоимость 1 кв. м	1 070	4 161		678	2 978	
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 592	8 000		1 225	4 399	
Направление - Юго				Направление - Юго		
Минимальная стоимость 1 кв. м	441	2 579	197	242	1 343	1 667
Средняя стоимость 1 кв. м	1 091	6 152	944	723	3 893	1 667
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 579	15 534	2 300	1 400	12 333	1 667

Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 259	3 500		114	3 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 192	5 521		545	7 620	
Максимальная стоимость 1 кв. м	3 500	8 500		1 471	18 215	
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	386	3 000	397	233	1 267	214
Средняя стоимость 1 кв. м	1 368	7 403	1 386	694	5 007	502
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 500	19 406	3 788	1 330	11 357	789
Направление - Северо-запад				Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	160	1 333	250			
Средняя стоимость 1 кв. м	1 411	6 255	1 708			
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 308	18 214	4 999			

Источник: консалтинговая группа Атлант Оценка.

Земельные участки под офисно-торговую застройку являются самыми дорогими, далее по нисходящей идут участки под промышленную застройку и объекты под рекреацию (отдых). Ниже представлена сводная диаграмма средних стоимостей за 1 кв. м. земли по определенным экономическим зонам в зависимости от назначения участков.

Рис. 19. Средняя стоимость 1 кв.м. по экономическим зонам



Источник: консалтинговая группа Атлант Оценка.

Как мы видим из представленной диаграммы, экономическая зона «до 10 км от МКАД» является наиболее дорогой. Нисходящий тренд сохраняется по мере удаления от МКАД практически по всем участкам различного назначения, исключением являются участки рекреационного назначения.

Таким образом, самая высокая средняя стоимость 1 кв. м. участков под офисно-торговую застройку составляет 16 812 руб. (экономическая зона «до 10 км от МКАД»),

участки под производственно-складскую застройку в данной экономической зоне стоят в среднем 4 486 руб. за 1 кв. м., участки под рекреацию (отдых) – 3 603 руб за кв. м.

По экономической зоне «10 км от МКАД до ММК» стоимость «квадрата» земли под офисно-торговую застройку составила 8 942 руб. / кв. м., стоимость промышленных участков снизилась более чем в 2 раза по сравнению с экономической зоной «до 10 км от МКАД» и составила 2 071 руб. / кв. м., объекты под рекреацию – 888 руб. / кв. м.

Чем дальше от МКАД, тем слабее зависимость цены от расстояния от МКАД, особенно это заметно на примере участков под офисно-торговую застройку: средняя стоимость квадрата таких участков по экономической зоне «от ММК до БМК» составила 6 231 руб. / кв. м. Стоимость участков под рекреацию, напротив, немного выше, по сравнению с предыдущей экономической зоной – 1123 руб. / кв.м. Это обусловлено тем, что рынок данного типа объектов более развит в этой части Московской области. Промышленные участки стоят 1294 руб. за квадратный метр.

Среднее значение 1 кв. м. участков под офисно – торговую застройку по экономической зоне «за пределами БМК» составило 5068 руб., участков под производственно-складскую застройку – 598 руб., под объекты рекреации (отдых) – 1084 руб.

ВЫВОД:

Рынок земельных участков для коммерческого использования можно охарактеризовать как развитый: они представлены в большом количестве и могут использоваться под различные виды деятельности. Однако стоит учитывать, что стоимость з/у зависит от множества факторов, среди которых наибольшее влияние оказывают: площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, наличие разрешительной документации.

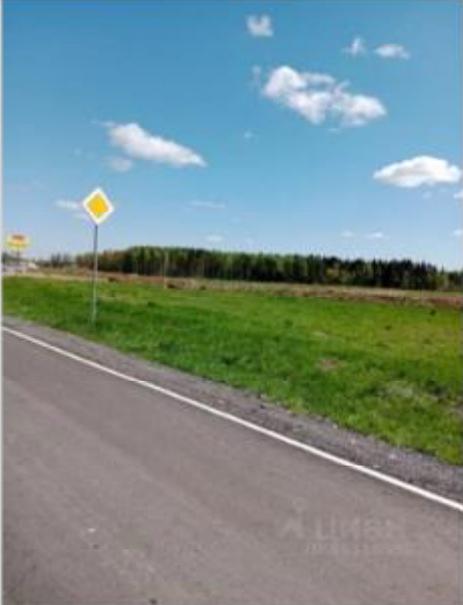
6.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

Оценщиком произведен мониторинг цен на промышленные земли, аналогичные по местоположению и характеристикам с объектом оценки:

📍 Москва • 📍 ул. Щорса • 103

Продам земельный участок ❤️

🚗 📍 📄 размещено 18.01.22 в 23:46, обновлено 17.07.22 в 03:01 • 2

№ 286-522-579









75 000 000 ₽

👁️ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 9.9%
- Ипотека на новостройку от 9.9%

Продавец:

Екатерина Львова

Агентство недвижимости
57 областей

+7 965 268-29-24

75 000 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Москва, ул. Щорса, 103

Продается участок 2,6 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш. Получены ТУ от ФУАД. Участок имеет съезд на А-107. Разработана ИРД и получены ТУ на коммуникации- Электроснабжение: Точка подключения на границе каждого участка Газоснабжение: Точка подключения на границе каждого участка Ливневая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка. Хозяйственно-бытовая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка. Водоснабжение: Требуется размещение собственного ВЗУ на каждом участке. Стоимость 1 га- 30 000 000 руб. Возможно согласование, проектирование и строительство любых производственно-складских объектов "под ключ", силами нашей компании. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, изменения ВРИ (вида разрешенного использования), оценка участка и многие другие.* У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Московской области и Москве. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.

Источник: <https://zem.mirkvartir.ru/286522579/>.

Коммерческая земля, 520 сот.

Москва, ТАО (Троицкий) Михайлово-Ярцевское поселение, Сенькино-Секерино деревня, 117 На карте

Калужское шоссе, 38 км от МКАД | Киевское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное



8 фото

520.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

145 600 000 Р

280 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 916 443-54-67

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

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Titul Pro
Документы проверены

РИЕЛТОР
Titul PRO
★ 5.0 · 1

Продается участок 5,2 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш.

У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Москве и Московской области. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.

Получены ТУ от ФУАД. Участок имеет съезд на А-107.

Разработана ИРД и получены ТУ на коммуникации:

- Электроснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Газоснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Линейная канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Хозяйственно-бытовая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Водоснабжение: Требуется размещение собственного ВЗУ на каждом участке.

Стоимость 1 га - 28 000 000 руб.

Возможно согласование, проектирование и строительство любых производственно-складских объектов "под ключ", силами нашей компании.

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/274406490/>

Коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп.
Промышленная территория [На карте](#)

▲ Саларьево - 35 мин. на транспорте **▲** Тропарево - 35 мин. на транспорте
▲ Юго-Западная - 35 мин. на транспорте
 ■ Киевское шоссе, 35 км от МКАД ■ Минское шоссе, 35 км от МКАД

♥ В избранное
←
↻
↑
🔍
🔗
⚠



20.0 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продается участок 20 сот, промназначения. Сделана планировка, участок поднят. Заведено на участок 150 Кат, получены технические условия для подключения к центральному водоснабжению и канализации. Газ рядом с границей участка, все соседи подключены. Подъезжать можно равноудаленно как с Киевского, так и с Минского шоссе. В генеральном плане и ПЗЗ района территория относится к складской и производственной зоне. Подойдет для размещения склада, не вредного производства IV-V классов опасности, строительной базы, растворного узла, стоянки и ремонта спецтехники и автомобилей и другой аналогичной деятельности.
Рядом продается еще несколько участков, можно сделать объединение до 1га.

8 000 000 ₽ ↕

400 000 ₽ за сот.
📞 Следить за изменением цены
 УСН

+7 966 048-26-74
+7 910 428-79-16

📱 СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
📞 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Классик риэлти

Источник: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/277503491/>.

Коммерческая земля, 2 080,93 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Юшново деревня [На карте](#)

Киевское шоссе, 31 км от МКАД Минское шоссе, 36 км от МКАД

В избранное



Коммерческая земля (ЦКАД) - 20 Га

2080.93 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**
Площадь Категория

Коммерческая земля, 20,8093 га

Участок имеет стратегически удачное расположение вдоль ЦКАД и ММК (малое бетонное кольцо, трасса А-107). Рельеф участка ровный, имеет круглогодичные подъездные пути.

Получен ГПЗУ. Согласно ГПЗУ на территории земельного массива разрешено строительство производственных, складских, общественно-деловых и торговых объектов.

Участок площадью 20,8093 га.
Прямая продажа от собственника.

374 567 400 Р

180 000 Р за сот.

+7 495 104-68-06

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 08:00 до 20:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +74951046806



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Абсолют Недвижимость

Источник: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/277231956/>

19 авг, 15:38 822 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 88 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Свитино деревня [На карте](#)

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

В избранное



88,0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продю 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. (первая бетонка ЦКАД) Свитино. Удобный съезд с ЦКАД. Подробности по телефону.

Особый шанс

47 800 000 Р

543 182 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 985 715-11-01

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

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79857151101

Дмитрий Шереметьев

PRO

5.0 ★★★★★ 3 отзыва

Опыт работы с 2010 года

Еще 54 объекта



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

Коммерческая земля, 150 сот.

Москва ТАО (Троицкий) Михайлово-Ярцевское поселение. Сенькино-Секерино деревня, 117 [На карте](#)

☑ Калужское шоссе, 36 км от МКАД ☑ Киевское шоссе, 44 км от МКАД

📍 В избранное 📄 📎 📧 📞 📌














150.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

* У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Московской области и Москве.
Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.

Продается участок 1.5 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш.

Получены ТУ от ФУАД. Участок имеет съезд на А-107.

Разработана ИРД и получены ТУ на коммуникации:

- Электроснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Газоснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Ливневая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Хозяйственно-бытовая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Водоснабжение: Требуется размещение собственного БЗУ на каждом участке.

Стоимость 1 га - 30 000 000 руб.

67 500 000 ₽ ↑ ↓

450 000 ₽ за сот.

+7 916 443-54-67

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
📞 В объявлении показан рабочий номер

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Titul Pro 
Документы проверены

 РИЕЛТОР
Titul PRO
★ 5.0 · 1

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/273522387/>

Коммерческая земля, 411 сот.
 Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Афиноево деревня [На карте](#)
 ⇨ Киевское шоссе, 26 км от МКАД ⇨ Боровское шоссе, 28 км от МКАД

80 000 000 ₽
 194 648 ₽ за сот.

+7 966 061-65-05

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан эскизный план

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте
 отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 23:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79660616505

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
CapitalEstate
 Документы проверены

АГЕНТОР
Михаил Расшивалкин
 ★ 1.0 - 1

411.0 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Лот:43750.
 Продажа земельного промышленного участка рядом с Апрелевкой.

Общая площадь - 4,11 га. 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 - сельскохозяйственное производство. Участок пригоден для производственно-логистических объектов.
 Параметры коммуникаций согласовывались 15 лет назад. Асфальтовая подъездная дорога.

Объект имеет уникальное местоположение: 1 км от Киевского шоссе, 26 км от МКАД, 10 км от МКАД аэропорта "Внуково".

Стоимость продажи - 80 000 000 рублей.

Источник: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/275276279/>

6.6. 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 18. 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 19. 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, 5-е издание.

6.7. 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 – 180 000 – 500 000 руб./сотка.
- ü Объект имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 4-6 месяцев.

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.3.1. 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:

- ∅ оценка справедливой стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- ∅ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- ∅ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- ∅ оценка величины накопленного износа;
- ∅ 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.

7.3.2. 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:

- ∅ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- ∅ 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;
- ∅ 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.

7.3.3. 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.

7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.4.1. 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 20. 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	<ul style="list-style-type: none"> • сравнения продаж, • метод выделения, • метод распределения.
Доходный	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

7.4.2. 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.

Коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Калининцев рп.
Промышленная территория. [На карте](#)

▲ Саларьево - 35 мин. на транспорте
▲ Тропарево - 35 мин. на транспорте
▲ Юго-Западная - 35 мин. на транспорте
— Киевское шоссе, 35 км от МКАД
— Минское шоссе, 35 км от МКАД

♥ В избранное
←
↻
↑
⌵
⌶
⚠



Фото

8 000 000 Р -

-400 000 Р за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 966 048-26-74

+7 910 428-79-16

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Законите в объявлении порядок временной брони

Посмотреть, описать, что вышло из объявления на ЦИАН и активные ссылки после входа


АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Классик рилти

20.0 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продается участок 20 сот, промназначения. Сделана планировка, участок поднят. Заведено на участок 150 Кат, получены технические условия для подключения к центральному водоснабжению и канализации. Газ рядом с границей участка, все соседи подключены. Подъезжать можно равноудаленно как с Киевского, так и с Минского шоссе. В генеральном плане и ПЗЗ района территория относится к складской и производственной зоне. Подойдет для размещения склада, немерного производства IV-V классов опасности, строительной базы, растворного узла, стоянки и ремонта спецтехники и автомобилей и другой аналогичной деятельности.

Рядом продается еще несколько участков, можно сделать объединение до 1га.

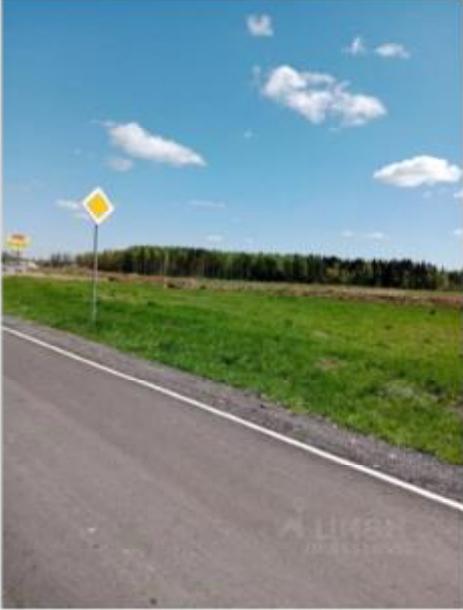
Источник: <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/277503491/>.

📍 Москва • 📍 ул. Щорса • 103

Продам земельный участок ❤️

📅 размещено 18.01.22 в 23:46, обновлено 17.07.22 в 03:01 📍 2

№ 286-532-379



75 000 000 ₽

👁️ СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 6.3%
- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 9.9%
- Ипотека на новостройку от 9.9%

Продавец:

Екатерина Львова
Агентство недвижимости
57 объявлений

+7 965 268-29-24



75 000 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Москва, ул. Щорса, 103

Продается участок 2,6 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш. Получены ТУ от ФУАД. Участок имеет съезд на А-107. Разработана ИРД и получены ТУ на коммуникации:-
 Электроснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
 Газоснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
 Ливневая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка. Хозяйственно-бытовая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка. Водоснабжение: Требуется размещение собственного ВЗУ на каждом участке. Стоимость 1 га- 30 000 000 руб. Возможно согласование, проектирование и строительство любых производственно-складских объектов "под ключ", силами нашей компании. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, изменения ВРИ (вида разрешенного использования), оценка участка и многие другие.* У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Московской области и Москве. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.

Источник: <https://zem.mirkvartir.ru/286522579/>.

Коммерческая земля, 520 сот.

Москва, ТАО (Троицкий) Михайлово-Ярцевское поселение, Сенькино-Секерино деревня, 117 На карте

Калужское шоссе, 38 км от МКАД | Киевское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное



8 фото

520.0 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

145 600 000 Р

280 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 916 443-54-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный холд.

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Titul Pro
Документы проверены

РИЕЛТОР
Titul PRO
★ 5.0 · 1

Продается участок 5,2 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш.

У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также ЗАКРЫТАЯ база из 7000 объектов по Москве и Московской области. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли.

Получены ТУ от ФУАД. Участок имеет съезд на А-107.

Разработана ИРД и получены ТУ на коммуникации:

- Электроснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Газоснабжение: Точка подключения на границе каждого участка
- Линейная канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Хозяйственно-бытовая канализация: Центральные очистные сооружения на весь проект с разведением сетей по территории парка с точками подключения на границе каждого участка.
- Водоснабжение: Требуется размещение собственного ВЗУ на каждом участке.

Стоимость 1 га - 28 000 000 руб.

Возможно согласование, проектирование и строительство любых производственно-складских объектов "под ключ", силами нашей компании.

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/274406490/>

7.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков приведен в таблице.

Таблица 21. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	сотки	200	260	20	520
Цена для объектов-аналогов	руб.		75 000 000	8 000 000	145 600 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		288 462	400 000	280 000
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		288 462	400 000	280 000
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
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		288 462	400 000	280 000
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
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		288 462	400 000	280 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		288 462	400 000	280 000
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		09 сентября 2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %			-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки		245 193	340 000	238 000
5. Категория земельного участка		промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		Московская обл, Наро-Фоминский р-н, Киевское ш., 32 км от МКАД, п. Калинин	Продается участок 2,6 га в Индустриальном парке "Секерино" расположен в 35 км от МКАД - Калужское ш.	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Калинин рп, Промышленная территория	Москва, ТАО (Троицкий), Михайлово-Ярцевское поселение, Сенькино-Секерино деревня, 117
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		Земельный участок граничит с	Земельный участок граничит с	Земельный участок граничит с	Земельный участок граничит с

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %		промышленными объектами	промышленными объектами	промышленными объектами	промышленными объектами
7. Физические характеристики			0%	0%	0%
7.1. Площадь земельного участка	сотки	200	260	20	520
Корректировка, %			4%	-23%	12%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			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
Корректировка, %			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
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Наличие проекта строительства		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			4%	-23%	12%
Скорректированная цена	руб./сотки		255 001	261 800	266 560
Общая валовая коррекция, %			4%	23%	12%
Коэффициенты весомости			0,45	0,21	0,35
Коэффициент вариации		2,22%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25%		
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотки	263 020			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.	52 604 000			

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 22. Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85

Источник: ассоциация СтатРиелт.

Размер коэффициента уторговывания принят на уровне максимального значения в размере -15%.

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. 20. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов

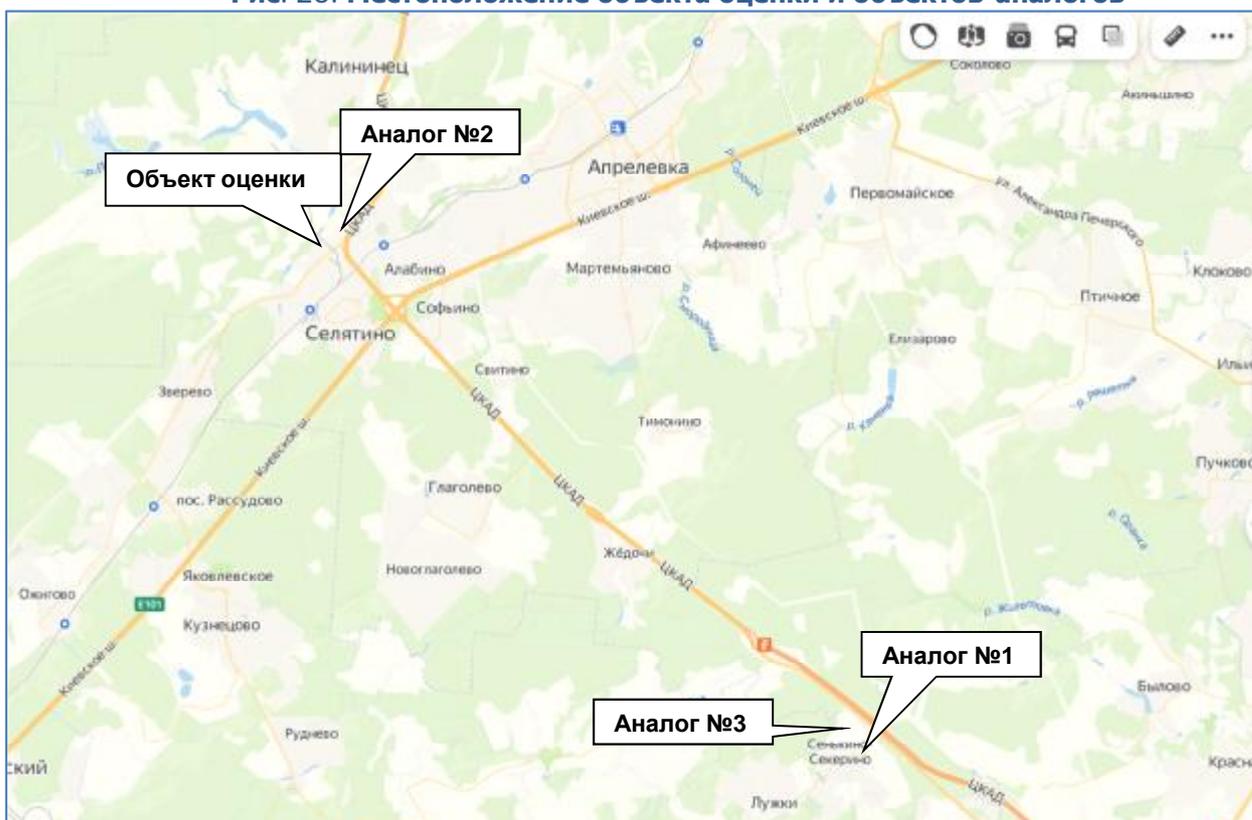


Таблица 23. Корректировки на расположение крупных автодорог

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.

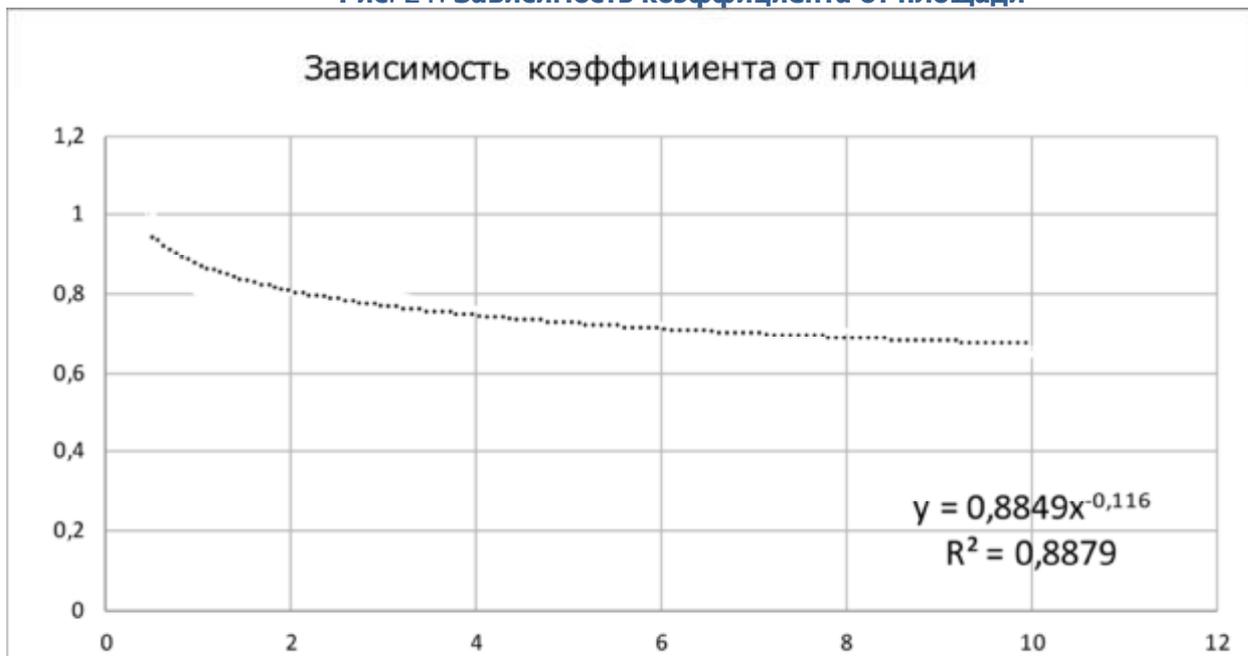
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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.)», 5-е издание, 01.01.2022 г.

Рис. 21. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 5-е издание.

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

Таблица 24. Расчет корректировки на местоположение

Параметры	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь земельного участка	га	2,00	2,60	0,20	5,20
Значение, рассчитанное по формуле		0,82	0,79	1,07	0,73
Величина корректировки	%		4%	-23%	12%

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 2,22%, что свидетельствует о достаточной кучности скорректированных значений справедливой стоимости объектов-аналогов.

7.4.4. 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 25. 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	263 020	52 604 000

Источник: расчеты Оценщика.

8. 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 26. Согласование результатов оценки

Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0,0</i>	<i>1,0</i>	<i>0,0</i>
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	52 604 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	52 604 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот четыре тысячи) руб.		
9/10 доли в праве общей долевой собственности		47 343 600	
1/10 доли в праве общей долевой собственности		5 260 400	

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**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 711082

Настоящий диплом выдан Екатерине Воронцовой
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с "1" сентября 2003 г. по "25" мая 2004 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московском государственном
федеральном государственном университете
строительном университете
по программе «Оценка стоимости
(наименование программы специального профессионального образования)
предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" июня 2004 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Воронцовой
(фамилия, имя, отчество)
Екатерины Александровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
(наименование)
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2004


Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии
С. А. Франко
..... 2004

МФР - Подпись: 2004

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

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с «07» июля 2010 г. по «25» июля 2010 г. прошёл(а) краткосрочное обучение в (на) государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования Московском государственном строительном университете
(наименование образовательного учреждения (образовательного, профессионального образовательного учреждения))

по программе повышения квалификации
(наименование программы повышения квалификации)
«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме 108 часов
(количество часов)


Ректор (директор) Александр
Евдокимов

Город Москва год 2010

Регистрационный номер 0006/2010

Удостоверение является государственным документом о краткосрочном повышении квалификации

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. Ставропольская, 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 **Пleshкина 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		
г. Москва		25 мая 2021 г.
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525693.	
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. Порядок 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.858 ТК 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 неотплаченный 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим 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 оплатить 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 r/c 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 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.


(подпись)

50-АЕН 207011

Издательство "РОС" Москва 2011. № 1239


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.

 (подпись)

50-АЕН 207012

500-Автом. ШРФ. Москва 2011. В. 1.070

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ МО-13/ВВ-9/14183

1	Кадастровый номер:	50:26:0140302:1205	2	Лист №1	3	Всего листов: 2		
4	Номер кадастрового квартала:	50:26:0140302						
5	Общие сведения	Предыдущие номера: 50:26:0140302:765					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.02.2013
7								
8	Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калинин, п. Калинин							
9	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения							
10	Разрешенное использование: для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов							
11	Площадь: 20000+/±247 кв. м							
12	Кадастровая стоимость (руб.): 21589660							
Сведения о правах:								
13		Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
		Алексеев Эдуард Борисович	Общая долевая собственность	Размер доли: 9/10	—			
		Терешков Виктор Олегович	Общая долевая собственность	Размер доли: 1/10	—			
14 Особые отметки: —								
15 Сведения о природных объектах: —								
16		16.1 Номера образованных участков: 50:26:0140302:1205, 50:26:0140302:1206, 50:26:0140302:1207						
		16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0140302:765						
		16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о земельном участке): —						

Начальник Агрельского отдела
(наименование должности)

Г. Ю. Пещников
(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "02" августа 2013 г. № МО-13/ЗВ-014183

1	Кадастровый номер: 50-26-0140302-1205 План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	--	---	----------	---	-----------------



4

5	Масштаб 1:2000	Условные знаки: —	
---	----------------	-------------------	--

Начальник Адмиралского отдела
(подпись)

Г. Ю. Печников
(подпись, фамилия)





**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-АЕН 207011, обращение Терешок Викторией Олеговной, свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 207012, заключение по результатам публичных слушаний, назначенных на основании постановления Администрации городского поселения Калининiec 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 Калининiec 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 Калининiec, п. Калининiec 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 Апрельский 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.kaliniincemo.rf.
4. Контроль за исполнением постановления оставить за собой.

И. о. Главы администрации
городского поселения Калининiec



Е.И.Говорова

Администрация
городского поселения Калининiec
КОПИЯ ВЕРНА.

Подлинный документ находится
в администрации городского
поселения Калининiec

Специалист

Р. В. Шап
17.07.2012