



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-1308181/22

**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: 07 марта 2024 г.

Дата составления: 07 марта 2024 г.

г. Москва 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
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	16
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	18
7.4. Анализ рынка земельных участков Московской области.....	22
7.5. Анализ фактических цен на промышленные земли	24
7.6. Ликвидность объектов оценки	25
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	26
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
8.1. Этапы проведения оценки.....	27
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	27
8.3. Подходы к оценке.....	29
8.3.1. Затратный подход.....	29
8.3.2. Сравнительный подход	30
8.3.3. Доходный подход	31
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки	31
8.4.1. Методы оценки земельных участков	31
8.4.2. Выбор объектов-аналогов.....	33
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	35
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода	39
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	39

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ü 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.
- ü Адрес объекта оценки: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев.
- ü Основание для проведения оценки: Дополнительное соглашение №22 от 01.03.2024 г. Договор №ПИФ-Н-1303181 от 18.03.2013 г.
- ü Заказчик: ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Алексеевский»
- ü 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.
- ü Дата оценки: 07 марта 2024 г.
- ü Дата составления отчета: 07 марта 2024 г.
- ü Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/22.
- ü Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки

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

Справедливая стоимость объектов оценки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	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	61 474 000	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	61 474 000 (Шестьдесят один миллион четыреста семьдесят четыре тысячи) руб.

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.



07 марта 2024 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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 Калининец, пос. Калининец, кадастровый номер 50:26:0140302:1205
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Собственник объекта	ЗПИФ недвижимости «Алексеевский» под управлением ООО «УК «Джи Пи Ай»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Приказа 3758-У от 25.08.2015 г.). 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
Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки 07.03.2024 г.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	07 марта 2024 г.
Дата составления отчета	07 марта 2024 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	Не предусмотрено
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменной и в устной форме и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Полный список допущений и ограничительных условий, использованных Оценщиком при проведении оценки, приведен в разделе 4. настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Алексеевский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» ОГРН – 1077759683880 дата присвоения ОГРН 03 сентября 2007г.; Место нахождения – 127051 г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкина Екатерина Александровна. Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33; Почтовый адрес: 104999, г. Москва, ул. Ташкентская, д. 17, корп.1, кв.72 Адрес электронной почты: Ekaterina-v@yandex.ru Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями

	статьи 16 данного Закона: отсутствует 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 об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/0000184/22 от 19.12.2022 г. Страховая сумма 30 001 000 (тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 19 лет (с 2004 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Плешкина Екатерина Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Плешкина Екатерина Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкина Екатерина Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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.
- 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.
- 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.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.
- 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.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 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.
- 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.
- 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.
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- 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.
- 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».

- 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 Федеральных стандартов оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету):
 - Ø Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АЕН 206098 от 25.07.2013 г.
 - Ø Кадастровый паспорт земельного участка от 02.08.2013 г. №М)-13/ЗВ934183.
- нормативные документы (см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. 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	ЗПИФ недвижимости «Алексеевский» под управлением ООО «УК «Джи Пи Ай»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АЕН 206098 от 25.07.2013 г
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование участков	для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов
Адресные ориентиры	Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка Источник: данные Заказчика, свидетельства о собственности.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки числится на балансе ЗПИФ недвижимости «Алексеевский», балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет – 58 978 000 руб.

Кадастровая стоимость – 40 006 200 руб.

6.4. ФИЗИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

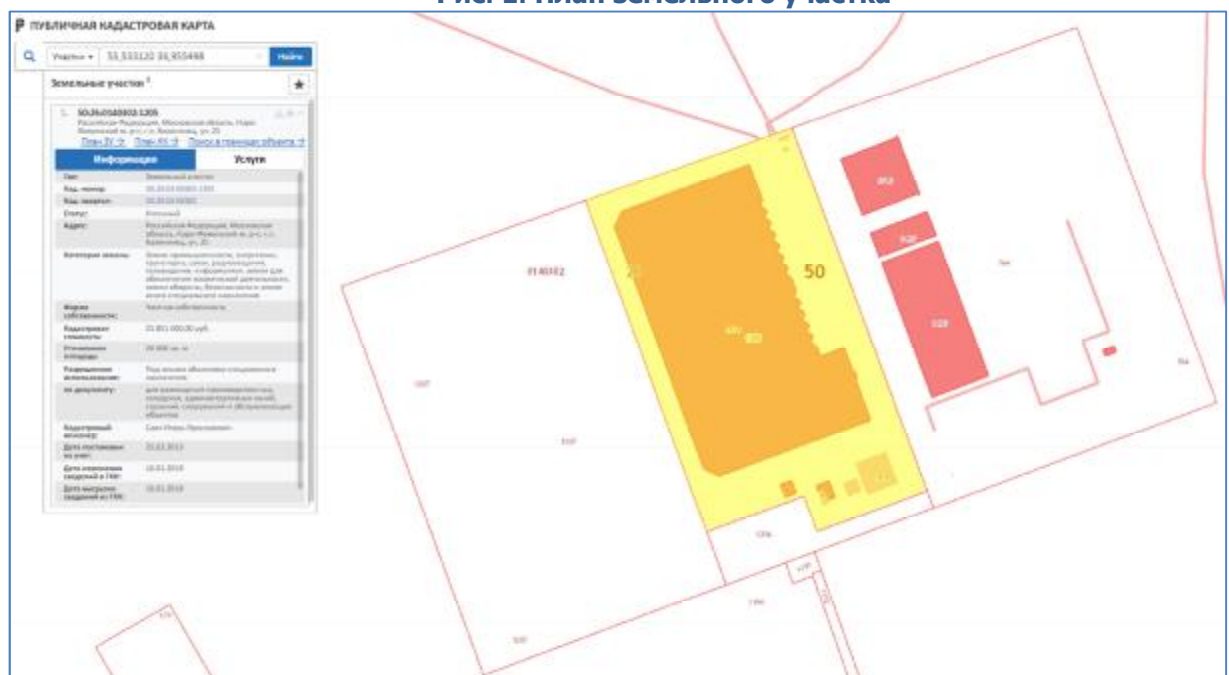
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца.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

Таблица 4. Физическое описание объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика.

Рис. 1. План земельного участка



6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Административный центр - город Наро-Фоминск.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 2. Местоположение объекта оценки

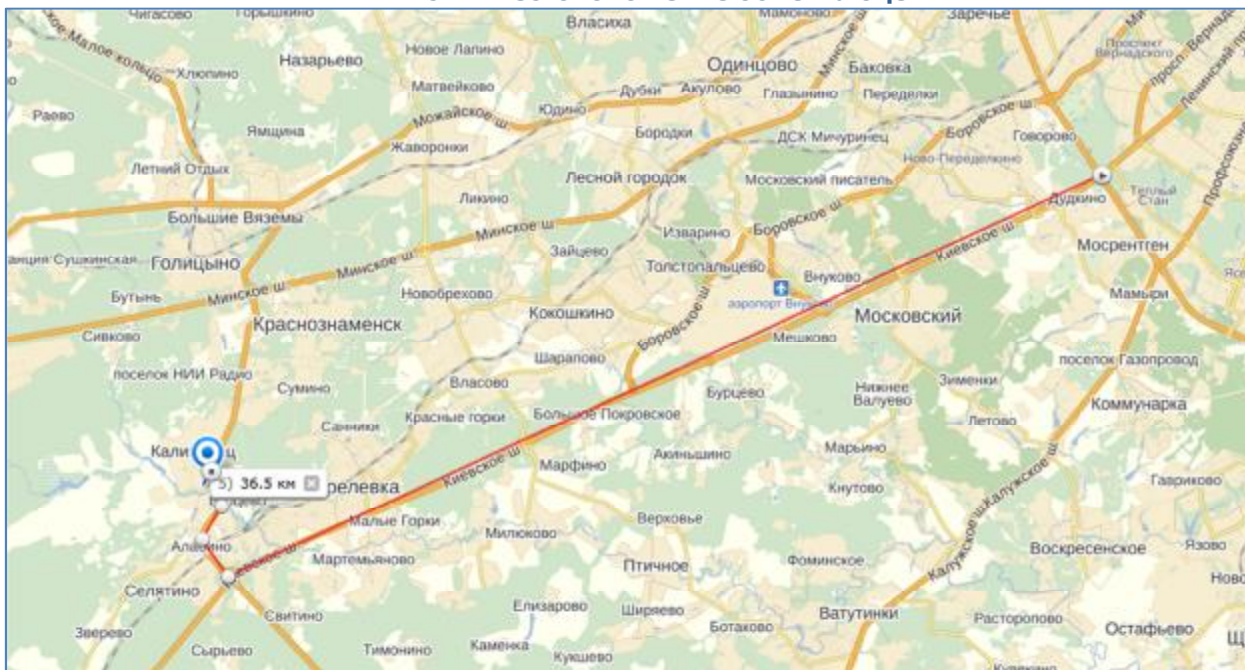
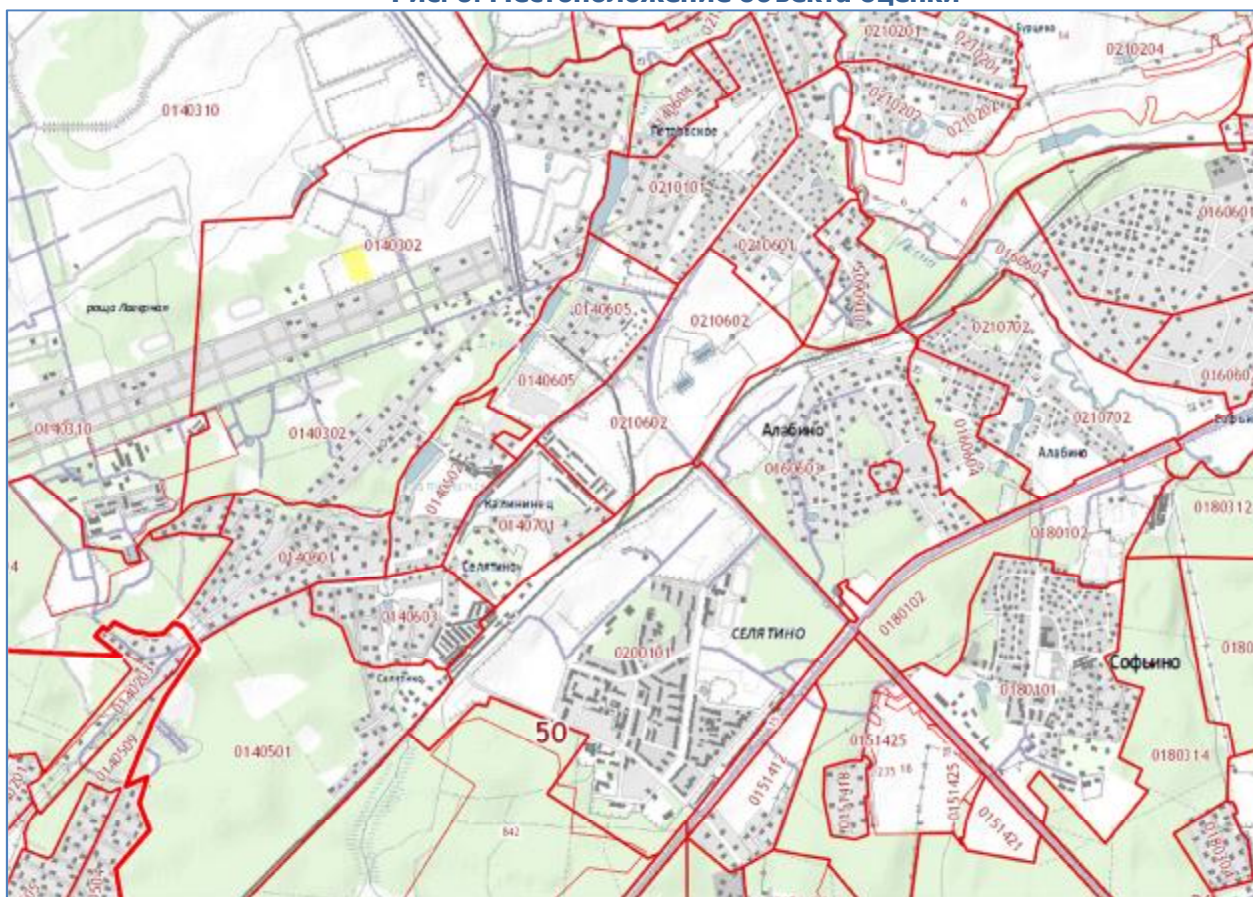


Рис. 3. Местоположение объекта оценки



Местоположение объекта характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью.

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

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

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 5. Анализ местоположения объекта оценки

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

Источник: описание объектов оценки, визуальный осмотр.

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

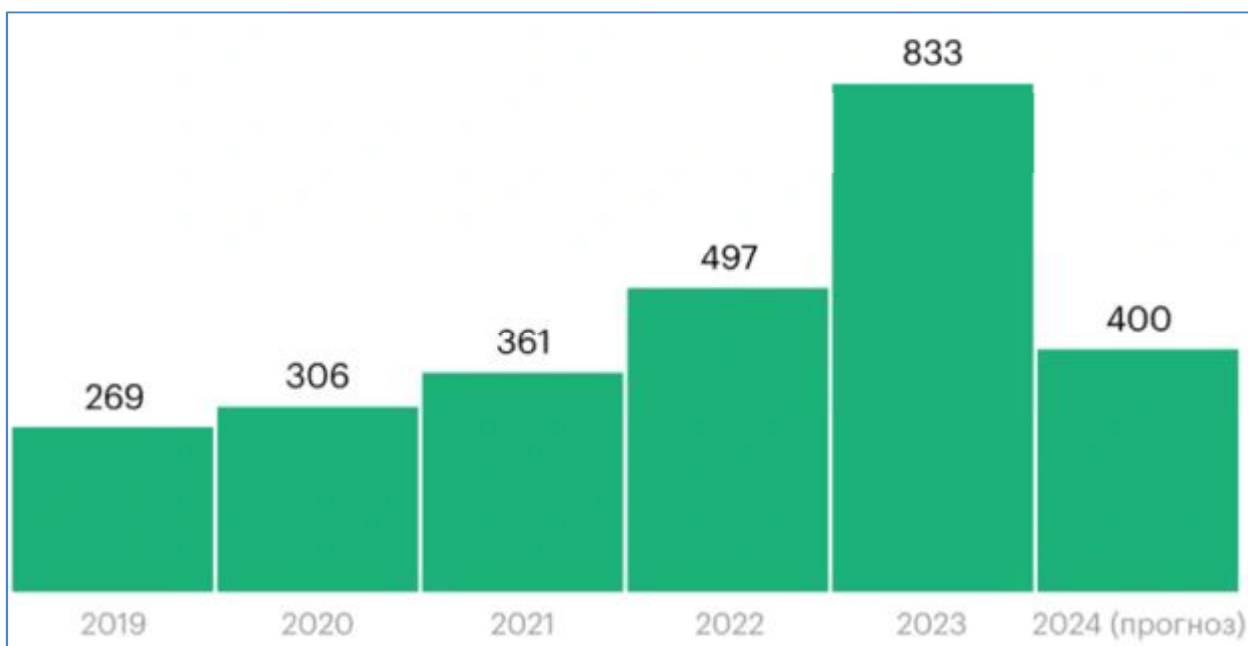
7.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд. руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году, подсчитали в IBC Real Estate.

Совокупный объем инвестиций в недвижимые активы России по итогам 2023 года составил 833 млрд руб. и стал максимальным за всю историю наблюдений за рынком. Предыдущий рекорд был побит в 2022 году. Такие данные «РБК-Недвижимости» предоставили в консалтинговой компании IBC Real Estate.

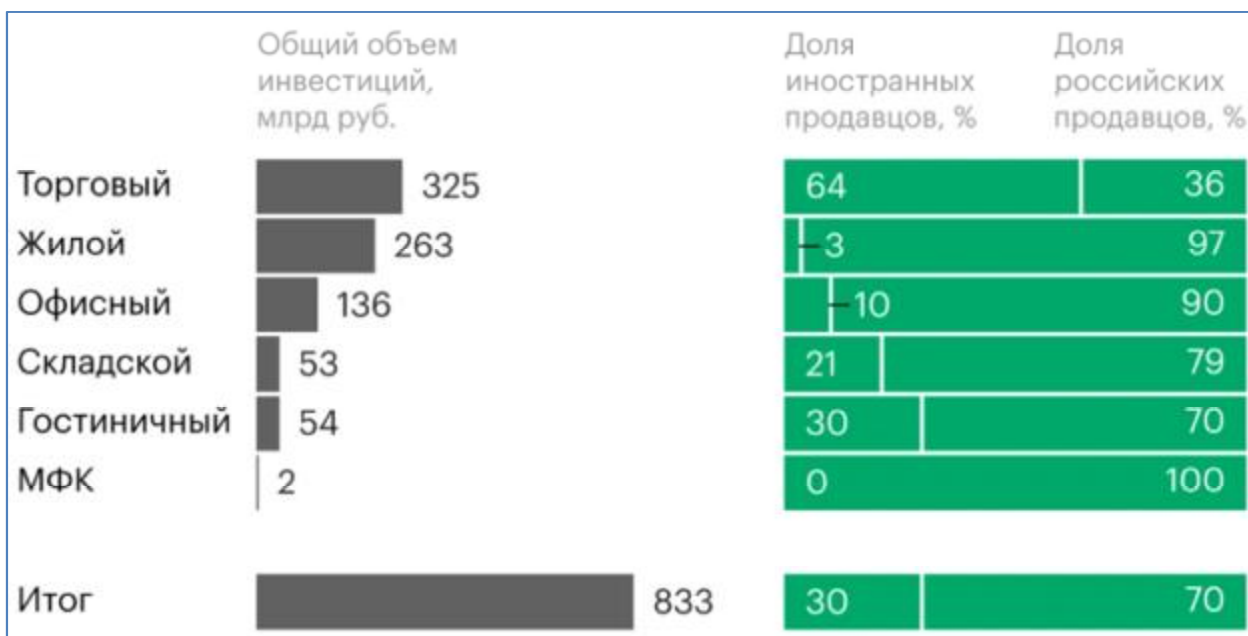
Годовой прирост за 2023 год стал максимальным значением с 2016 года, тогда прирост год к году составил 93%. «Совокупный объем вложений в недвижимые активы в России по итогам 2023 года достиг 833 млрд руб., что более чем в 1,5 раза превышает показатель 2022 года и является максимальным значением за всю историю наблюдений с 2000 года», — уточнил член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate Микаэл Казарян.

По его словам, такой значительный рост в 2023 году обусловлен рядом факторов, в том числе продаж «трофейных» и знаковых для рынка объектов. Так, треть от общего объема вложений была сформирована четырьмя крупнейшими транзакциями — продажей портфеля 14 ТРЦ «МЕГА», портфеля земельных участков компании МИЦ, ТРЦ «Метрополис» и ТРЦ Columbus. «30% от всего объема инвестиций (254 млрд. руб.) составили сделки по продаже иностранными собственниками российских активов», — отметил Казарян.

Рис. 1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России

Источник: IBC Real Estate.

По данным IBC Real Estate, лидером по объему инвестиций в 2023 году стала торговая недвижимость — на нее пришлось 39% от общего объема вложений. Всего в нее было инвестировано 325 млрд руб., что почти в семь раз больше, чем в 2022 году (47 млрд руб.). Большой объем инвестиций в торговую недвижимость связан с закрытием сделок с «трофейными» активами от иностранных продавцов в 2023 году — ТРЦ «МЕГА», «Метрополис», ТРЦ Park House и ТЦ «Невский Центр». Например, продажа 14 торговых центров «МЕГА» от Ingka Centres стала рекордной в истории рынка по площади и по стоимости.

Рис. 2. Структура инвестиционных сделок по сегментам и продавцам, 2023

Источник: IBC Real Estate.

До этого три года подряд первое место занимала жилая недвижимость (площадки под девелопмент). В ушедшем году жилой сегмент занял второе место с долей вложений 32%, отмечают аналитики. Всего в данный сегмент было вложено 263 млрд руб., что на 19% превзошло аналогичный показатель 2022 года. В тройку лидеров вошла офисная

недвижимость. Доля инвестиций в этот сегмент достигла 16%, или 136 млрд руб. Вложения в офисы за прошедший год выросли на 39%.

Четвертое место разделили складская недвижимость и гостиничная недвижимость, в которые в 2023 году было проинвестировано 53 млрд и 54 млрд руб. — примерно по 6% от общего объема, подсчитали в IBC Real Estate. Причем если инвестиции в склады в 2023 году снизились на 36%, то в гостиницы, наоборот, резко выросли — на 203%. Меньше всего в прошлом году инвесторы вложили в многофункциональные комплексы — примерно 2 млрд руб., что на 94% меньше, чем в 2022-м. Доля этого сегмента в общем объеме оказалась ниже 1%.

В региональном разрезе подавляющий объем инвестиций в 2023 году пришелся на Москву. В столичные активы инвесторы вложили 538 млрд руб., или 65% от общего объема. На недвижимость Санкт-Петербурга пришлось 140 млрд руб., или 17% от общего объема. В недвижимые активы остальных регионов было проинвестировано 155 млрд руб., или 18% от всего объема.

Рис. 3. График инвестиций



Источник: IBC Real Estate.

Прогноз на 2024 год

В наступившем году объем инвестиций в российскую недвижимость заметно сократится, прогнозируют в IBC Real Estate. «Большинство зарубежных компаний уже приняли решение о выходе из России либо, напротив, продолжении в России своего бизнеса, поэтому рынок увидит лишь единичные сделки, переговоры по которым были начаты еще в 2023 году», — поясняет Микаэл Казарян.

«На фоне высокой ключевой ставки в первой половине года темпы роста вложений в недвижимость будут стабилизироваться, а годовой объем инвестиций по итогам 2024 года составит 400–450 млрд руб., что будет сопоставимо с высокими уровнями 2021–2022 годов», — считает эксперт. По его мнению, наиболее активными сегментами с точки зрения развития новых проектов, помимо жилья, будут складская и гостиничная недвижимость.

Рекордный объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года прогнозировали также в NF Group. По их данным, совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по итогам 2023 года достиг рекордных 700 млрд руб. Но в 2024 году на рынок придет охлаждение, инвестиции могут сократиться почти вдвое — до 350–400 млрд руб. А доля вложений в объекты, которые ранее принадлежали иностранным компаниям и фондам, снизится с текущих 44% до 20%.

Похожий прогноз дали аналитики CORE.XP. Согласно их оценкам, инвестиции в недвижимость в 2024 году в России достигнут 400–500 млрд руб., а это означает, что

снижение относительно 2023 года составит 33–53%. Общий объем инвестиций в российскую недвижимость по итогам 2023 года, по их подсчетам, достигнет 750–850 млрд руб. — это абсолютный рекорд для рынка, прирост к прошлому году составит 65–87%.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

В зависимости от состояния земельного участка:

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости.
- Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 6. Земельные участки под индустриальную застройку

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

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская обл.)», 7-е издание, 01.01.2024 г.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земли промышленности.

7.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

Таблица 7. 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 8. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,14	1,06	1,22

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Ø Отличие цены предложения от цены сделки:

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

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

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка

неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 9. Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

Ø Местоположение земельного участка

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

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

Для оцениваемого земельного участка нами выделены следующие факторы местоположения:

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

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

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	1,16	1,06	1,26

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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	1,11	1,05	1,20
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 свьяше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свьяше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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.

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, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,20	1,09	1,30

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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	1,14	1,10	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
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	1,04	1,16

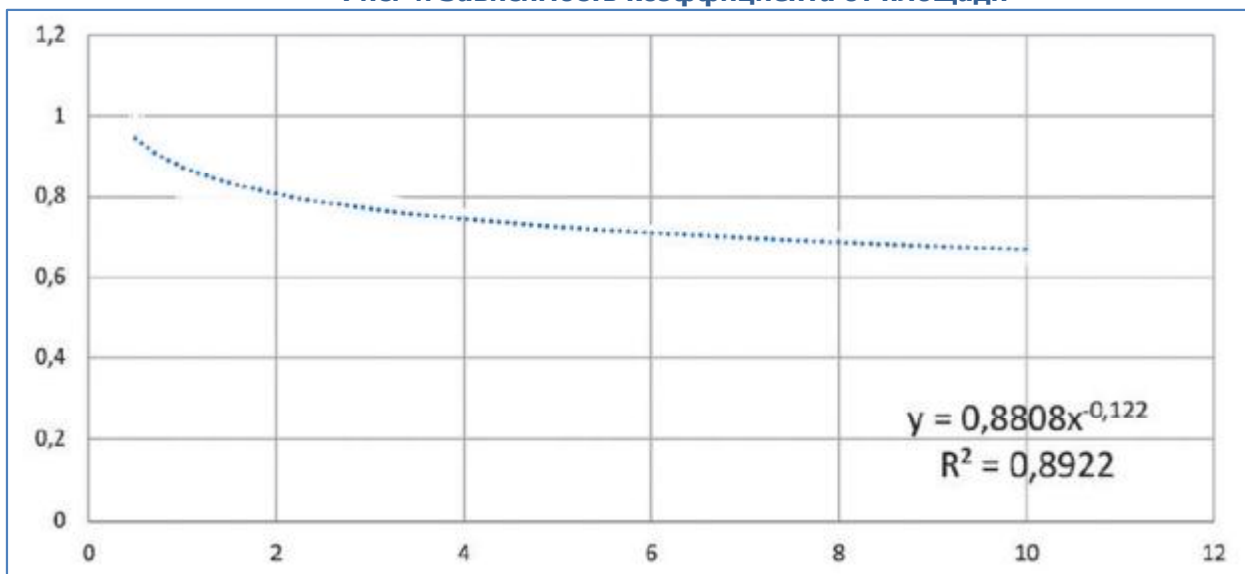
Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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.

Рис. 4. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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 14. 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 изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,15	1,05	1,26

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области в 2023 году представляет большой интерес для инвесторов и разработчиков недвижимости. Это обусловлено несколькими факторами, такими как близость к столице, высокий уровень развития инфраструктуры и рост спроса на жилье.

В последние годы Московская область активно развивается, и это отражается на рынке земельных участков. Строительство новых жилых комплексов, коммерческих центров и промышленных объектов требует дополнительной земли, что создает большой спрос на участки. В этой связи, цены на землю в Московской области постепенно увеличиваются, что делает ее привлекательной для инвесторов.

Кроме того, Московская область имеет удобное географическое положение и развитую транспортную инфраструктуру. Благодаря этому, земельные участки вблизи транспортных артерий, железнодорожных станций и аэропортов особенно востребованы. Такие участки предоставляют возможности для строительства различных объектов, а также обеспечивают удобную транспортную доступность для жителей и предприятий.

В заключение, рынок земельных участков Московской области в 2023 году представляет большой потенциал для инвесторов и разработчиков недвижимости. Стабильный рост цен на землю, активное строительство и удобное географическое положение делают этот регион привлекательным для вложения капитала и реализации различных проектов. Будущее рынка земельных участков Московской области выглядит многообещающим и перспективным.

Московская область представляет собой одну из самых привлекательных инвестиционных регионов России. Здесь существует огромный потенциал для развития различных секторов экономики, включая агропромышленное производство, строительство, туризм и др. Значительные инвестиции в развитие инфраструктуры, образования и науки помогают создавать благоприятную инвестиционную среду.

Одной из перспективных отраслей для инвестиций является рынок земельных участков в Московской области. Здесь инвесторы могут найти широкий выбор земельных участков под различные цели, будь то строительство жилых комплексов, коммерческих объектов или сельскохозяйственных предприятий. Область активно развивается, и спрос на земельные участки в ближайшие годы ожидается расти.

Особый интерес представляют земельные участки, расположенные вблизи городов и населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Такие участки имеют высокий потенциал для строительства жилых комплексов, торговых центров и офисных зданий. Также востребованы земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые могут использоваться для развития сельского хозяйства и продовольственного сырья.

Инвестиции в земельные участки в Московской области могут быть выгодными и долгосрочными. Рост стоимости земли и повышение спроса на недвижимость делают этот рынок привлекательным для инвесторов. Однако перед вложением средств необходимо провести тщательный анализ рынка, изучить юридические аспекты и прогнозировать возможные риски. Только такие инвестиции могут принести стабильный доход и долгосрочную прибыль.

Рынок земельных участков Московской области в 2023 году предлагает широкий спектр разнообразных предложений для потенциальных покупателей. Здесь можно найти участки различного назначения и площади, подходящие для строительства жилых домов, коммерческих объектов или сельскохозяйственных предприятий.

На рынке представлены как участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы и других крупных городов, так и удаленные от них, в живописных природных местах. Отдельно стоит отметить возможность приобретения земельных участков в элитных коттеджных поселках, которые предлагают высокий уровень комфорта и безопасности.

Благодаря разнообразию предложений на рынке земельных участков Московской области, покупатели имеют возможность выбрать оптимальный вариант, учитывая свои потребности и цели. Кроме того, различные варианты ценообразования и формы оплаты позволяют находить оптимальные условия для приобретения земли.

В целом рынок земельных участков для коммерческого использования можно охарактеризовать как развитый, на рынке представлены множество земельных участков под различные виды деятельности.

Стоит отметить, что стоимость земельных участков зависит от множества факторов, среди которых наибольшее влияние оказывают: вид права на земельный участок, площадь, категория земель, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, а также наличие разрешительной документации.

Земли промышленного назначения

Участки земли, выделенные под промышленные объекты, не так многочисленны и популярны. В целом этот рынок в последние годы развивается под действием тех же тенденций, что и остальные, хотя и имеет ряд особенностей:

- в крупных городах, как правило, до сих пор существует довольно много заброшенных территорий и промзон — бывших фабрик и заводов. Сейчас они постепенно выкупаются на вторичном рынке и переоформляются под жилую или коммерческую застройку;
- новые участки обычно покупаются в пригородной зоне, так как в городах организовать производство довольно сложно из-за экологических и транспортных ограничений;
- сезонность здесь полностью отсутствует, в отличие, например, от рынка земельных участков под ИЖС, где традиционно периодами наибольшей активности являются весна (февраль — апрель) и осень (сентябрь — ноябрь);
- наибольшим спросом пользуются участки на относительно недорогих южном и юго-восточном направлениях, однако очень важным фактором выбора является транспортная доступность.

Динамика цен

Анализ рынка земельных участков Московской области в 2023 году показывает, что цены на землю продолжают демонстрировать восходящую тенденцию. Это связано с постоянным ростом спроса на земельные участки вблизи столицы и недостатком предложения.

В последние годы наблюдается увеличение цен на земельные участки как в городской зоне, так и в пригородных районах Московской области. Это обусловлено развитием инфраструктуры, строительством новых жилых комплексов и коммерческих объектов в окрестностях Москвы.

Наибольший рост цен наблюдается вблизи транспортных магистралей, особенно в районах с развитой инфраструктурой, где находятся торговые центры, школы и медицинские учреждения. Кроме того, цены на землю зависят от удаленности от Москвы, наличия природных ресурсов и экологической чистоты района.

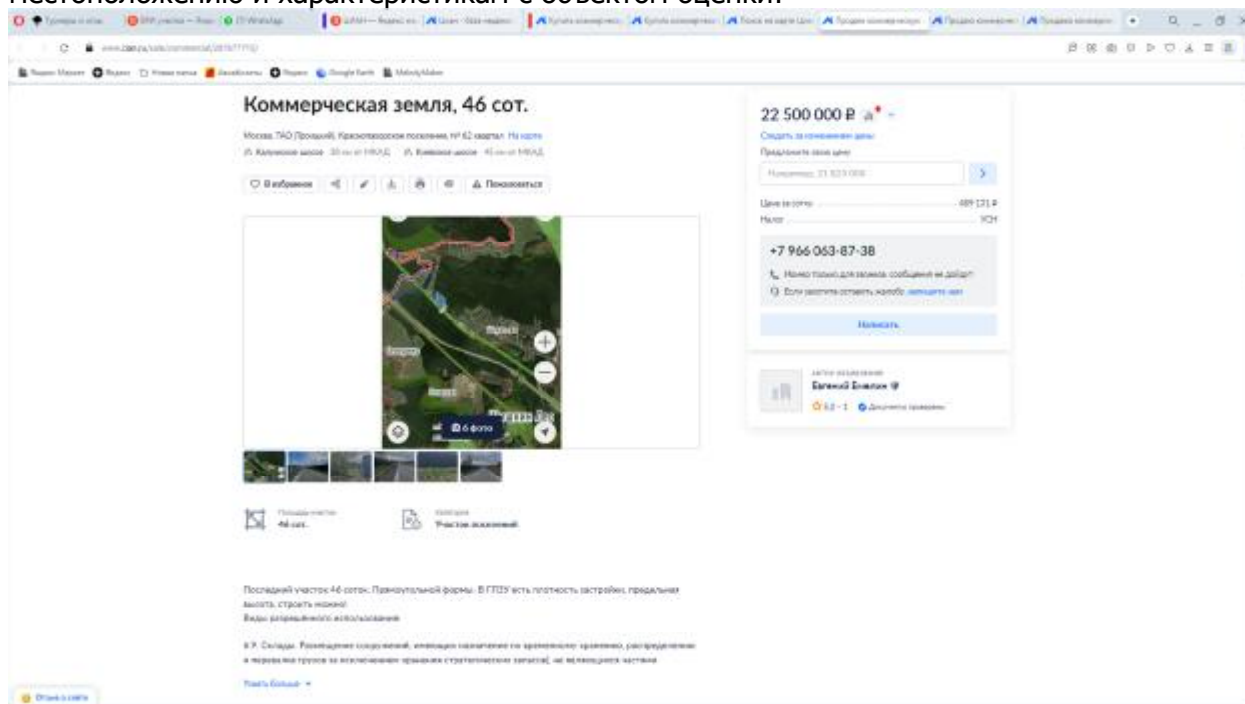
ВЫВОД:

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

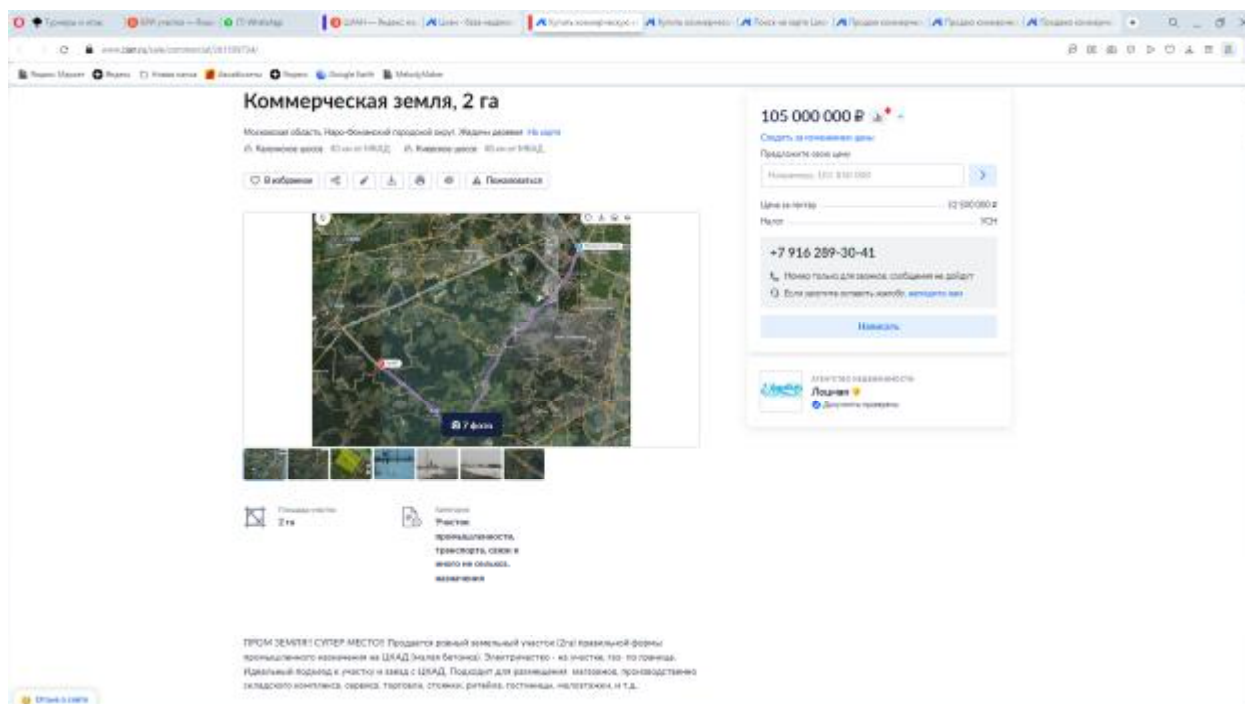
коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, наличие разрешительной документации.

7.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

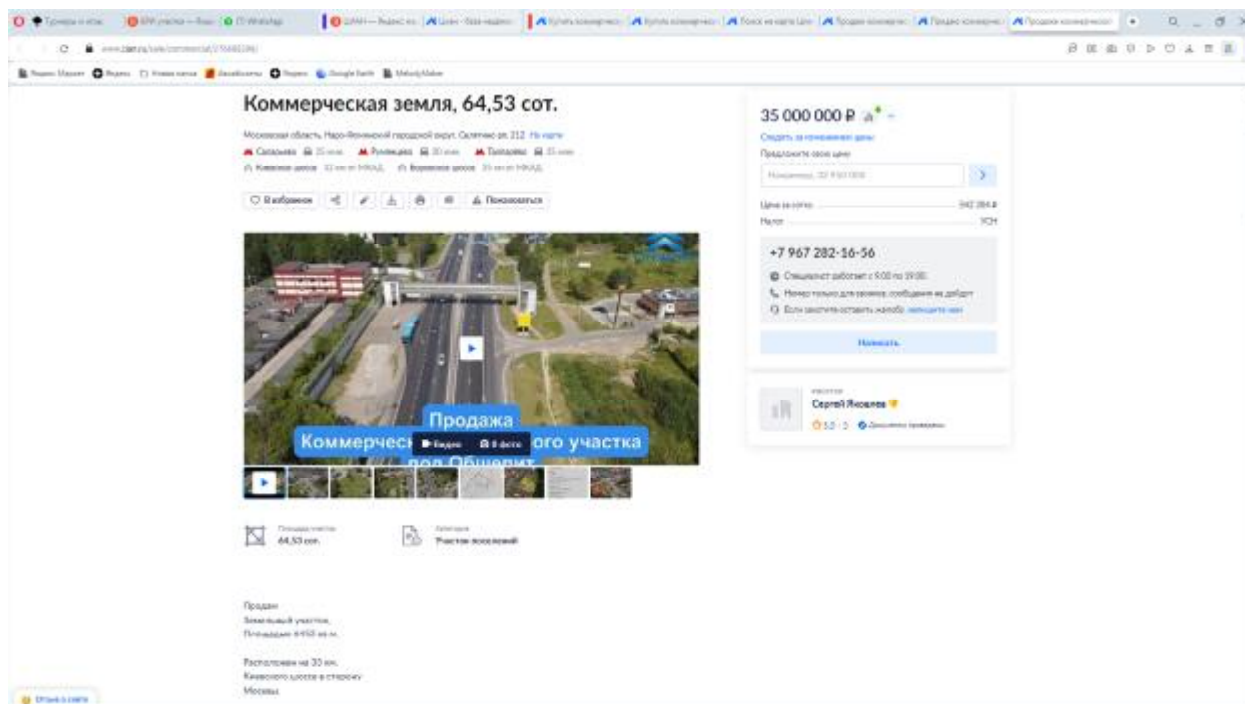
Оценщиком произведен мониторинг цен на промышленные земли, аналогичные по местоположению и характеристикам с объектом оценки:



<https://www.cian.ru/sale/commercial/287677715/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/281509734/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/276668299/>

7.6. 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 15. 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, приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными сроками оферт.

Таблица 16. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	6	4	8

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

7.7. 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 480 000 – 550 000 руб./сотка.
- ü Объект имеют показатель ниже средней ликвидности, срок реализации объектов 4-8 месяцев.

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

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости данного объекта оценки не возникает противоречий при применении положений как Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», так и Федеральных стандартов оценки.

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

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

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

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

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Положительные характеристики обуславливаются, в первую очередь, местоположением:

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

8.3. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральные Стандарты Оценки, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- ∅ 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.

8.3.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ∅ 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.

8.3.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.4.1. Методы оценки земельных участков

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

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

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

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

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

Таблица 17. Перечень методов оценки земельных участков

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод: учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным при оценке справедливой стоимости объектов оценки использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к объекту оценки.

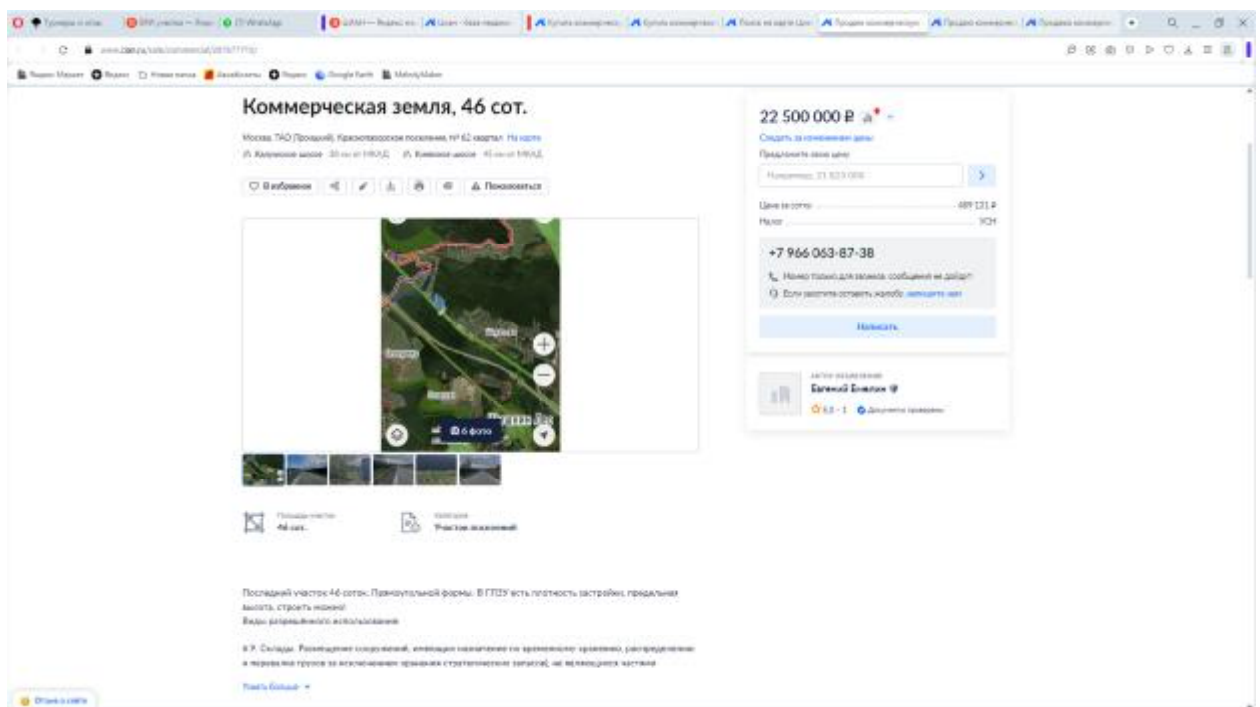
8.4.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

- район Подмосковья – 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.



<https://www.cian.ru/sale/commercial/287677715/>

Коммерческая земля, 2 га

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жидинский д. 16/14/1

Ул. Киевское шоссе 40 км от МКАД, Ул. Киевское шоссе 40 км от МКАД

105 000 000 Р

Создать заповедник земли

Предложить свою цену

Начислено: 105 000 000

Цена за сотку: 52 500 000 Р

Налог: 1001

+7 916 289-30-41

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Агентство недвижимости

Лидер

Дополнительные услуги

Площадь участка: 2 га

Состояние: Растет

Земельная категория: торговля, услуги, иное не указано

ПРОМ ЗЕМЛЯ! СУПЕР МЕСТО! Продается земельный участок (2га) правильной формы промышленного назначения на ЦКАД (зона бетонки). Элитное место - из участка, т.е. по границе. Идеальный вариант для участка с ЦКАД. Подходит для размещения: магазинов, производственно складского комплекса, сервиса, торговли, стоянки, ритейла, гостиницы, пансионата, и т.д.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/281509734/>

Коммерческая земля, 64,53 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Салтыковский д. 312 1/6/14/1

Ул. Сахарова 31 км, Ул. Сахарова 31 км, Ул. Сахарова 31 км

Ул. Киевское шоссе 32 км от МКАД, Ул. Киевское шоссе 32 км от МКАД

35 000 000 Р

Создать заповедник земли

Предложить свою цену

Начислено: 35 000 000

Цена за сотку: 542 284 Р

Налог: 1001

+7 967 282-16-56

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Агентство недвижимости

Сергей Яковлев

12-2

Дополнительные услуги

Площадь участка: 64,53 сот

Состояние: Участок возделан

Продажа

Земельный участок

Площадь: 6453 кв.м.

Расположен на 30 км

Киевского шоссе в сторону

Москвы

<https://www.cian.ru/sale/commercial/276668299/>

8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков приведен в таблице.

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь	сотки	200	64,53	150	46
Цена для объектов-аналогов	руб.		35 000 000	76 000 000	22 500 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		542 383	506 667	489 130
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки	542 383	542 383	506 667	489 130
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%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки	542 383	542 383	506 667	489 130
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%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки	542 383	542 383	506 667	489 130
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%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки	542 383	542 383	506 667	489 130
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		07 марта 2024 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %		-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки	475 399	475 399	444 094	428 722
5. Категория земельного участка		промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		Московская обл, Наро-Фоминский р-н, Киевское ш., 32 км от МКАД, п. Калинин	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп, 212	Москва, ТАО (Троицкий), Михайлово-Ярцевское поселение, № 23 квартал	Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, № 62 квартал
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. 32 км от МКАД	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. Въезд с ЦКАД	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. Въезд с ЦКАД
Корректировка, %		-21 %	-21 %	-21 %	-21 %
6.3. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %	сотки		0 %	0 %	0 %
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка		200	65	150	46
Корректировка, %			-13 %	-4 %	-16 %
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, %	руб./сотки		0 %	0 %	0 %
8.2. Наличие проекта строительства		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %
Выводы					
Общая чистая коррекция, %	руб./сотки		-34 %	-25 %	-37 %
Скорректированная цена			313 763	333 071	270 095
Общая валовая коррекция, %			34 %	25 %	37 %
Коэффициенты весомости	руб./сотки		0,32	0,37	0,31
Коэффициент вариации		10,56 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25 %		
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотки	307 370			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.	61 474 000			

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 19. Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

Размер коэффициента уторговывания принят на уровне среднего значения в размере -12,35%.

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.

В тоже время необходимо отметить, что объекты аналоги имеют лучшую транспортную доступность близость к крупным автомагистралям.

Таблица 20. 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	1,16	1,06	1,26

Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

Размер коэффициента на красную линию принят на уровне максимального значения -21% (1/1,26).

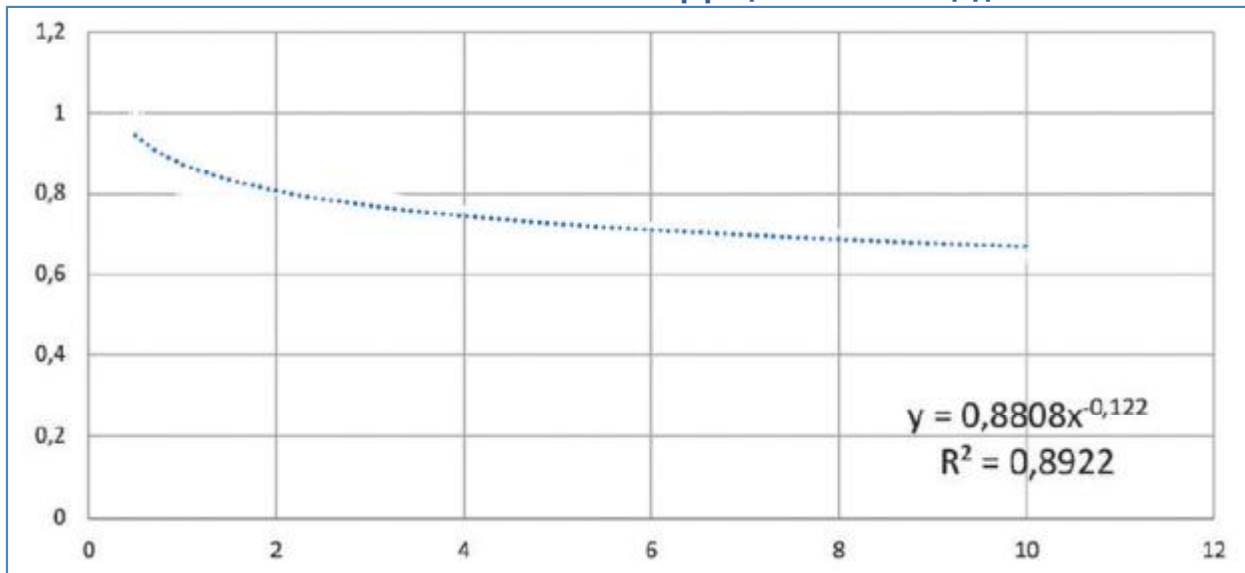
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 Справочника ABN Group, 7-е издание на 01.01.2024 г.

Рис. 5. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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 10,56%, что свидетельствует о достаточной кучности скорректированных значений справедливой стоимости объектов-аналогов.

8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

Таблица 21. 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 Калинин, пос. Калинин, кадастровый номер 50:26:0140302:1205	200	307 370	61 474 000

Источник: расчеты Оценщика.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

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

Таблица 22. Согласование результатов оценки

Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Весовой коэффициент	0,0	1,0	0,0
земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калинин, пос. Калинин, кадастровый номер 50:26:0140302:1205	не применялся	61 474 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	61 474 000 (Шестьдесят один миллион четыреста семьдесят четыре тысячи) руб.		

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200);
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N611);
9. Иные стандарты оценки, которые приняты (или могут быть приняты) на момент проведения оценки государственными органами, а также стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики, принятые Саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик. Примененные стандарты будут указаны в Отчете об оценке.
10. Иные источники, применимые для оказания Услуг по оценке в соответствии с международными стандартами оценки.
11. 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.

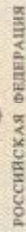
Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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**



О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан

Екатерина Александровна

В ТОМ, ЧТО ОН(А) С "1" СЕНТЯБРЯ 2003 Г. ПО "25" МАЯ 2004 Г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Московском высшем общедоступном

строительном университете

по программе "Оценки стоимости"

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "10" ... июля 2004г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Воронцов

Екатерины Александровны

на ведение приращиваемого объема деятельности в сфере

влияния (оценено)



Город: **Москва** № **63089** от **2004**

Регистрационный номер 142

5 июля 2004г.

Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

в объеме 108 часов
(количество часов)


Ректор (подпись) В.И.Иванов
Секретарь

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. Стяжкопольская, д.5, оф. 509



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Плешкина Екатерина Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

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

Дата составления выписки «04» июня 2018 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024215-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкиной Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ФЭЭП», Москва, 2021 г., № 12-18-004

ДОГОВОР №0991R/776/0000184/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501006430855	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 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)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500,00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 30 декабря 2022 г. в соответствии со отчетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал непоплаченный 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 (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, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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	
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 (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. 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 отклонить требования (иски, претензии) 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 проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензиями, исками), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ																																																					
г. Москва		9 декабря 2020 г.																																																					
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.																																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460																																																						
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																																						
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) 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 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="518 958 1433 1214"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сто</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr> <tr><td>2</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr> <tr><td>3</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr> <tr><td>4</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr> <tr><td>5</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr> <tr><td>6</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr> <tr><td>7</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr> <tr><td>8</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr> <tr><td>9</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr> <tr><td>10</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr> <tr><td>11</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr> <tr><td>12</td><td>122 300.00</td><td>двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			Взнос	Сумма, руб.	Сто	Оплачивается в срок до:	1	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.	2	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.	3	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.	4	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.	5	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.	6	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.	7	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.	8	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.	9	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.	10	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.	11	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.	12	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.
Взнос	Сумма, руб.	Сто	Оплачивается в срок до:																																																				
1	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.																																																				
2	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.																																																				
3	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.																																																				
4	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.																																																				
5	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.																																																				
6	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.																																																				
7	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.																																																				
8	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.																																																				
9	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.																																																				
10	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.																																																				
11	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.																																																				
12	122 300.00	двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.																																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 договору страхования.																																																						
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);																																																						

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinaivd@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел. +7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@cier.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского регионального центра Рассветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020г.								

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

Дата выдачи:

"25" июля 2013 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 02.07.2013 №2

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 25.06.2013 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Алексеевский" под управлением
Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джи Пи Ай", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
паев

Вид права: Общая долевая собственность

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 "25"
июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-68/023/2013-157

Регистратор

Голубков В.В.



(подпись)

50-АЕН 206098

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Голубков В.В.



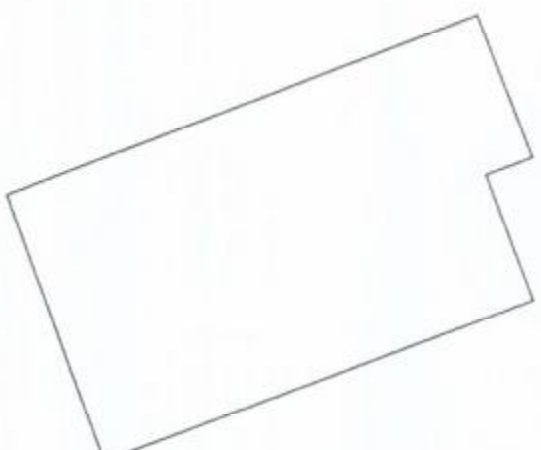
(Подпись)

КП.2

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

1	Кадастровый номер: 50:06:0140302:1205	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	---------------------------------------	---	----------	---	-----------------

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



4

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

Начальник Апрелевского отдела
 (подпись, должность)

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 Виктории Олеговны, свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 207012, заключение по результатам публичных слушаний, назначенных на основании постановления Администрации городского поселения Калининцы 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 Калининцы 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 Калининцы, п. Калининцы 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.kalininetsmo.ru.
4. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

И. о. Главы администрации
городского поселения Калининцы



Е.И.Говорова

Администрация
городского поселения Калининцы
КОПИЯ ВЕРНА.

Подлинный документ находится
в администрации городского
поселения Калининцы

Специалист Р. - П. Мар
18.07.2012