



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-1308181/23

**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 сентября 2024 г.

Дата составления: 07 сентября 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 оценки13	
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	16
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов18	
7.4. Анализ рынка земельных участков Московской области.....	22
7.5. Анализ фактических цен на промышленные земли	26
7.6. Ликвидность объектов оценки.....	30
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	30
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	31
8.1. Этапы проведения оценки	31
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	31
8.3. Подходы к оценке	33
8.3.1. Затратный подход	33
8.3.2. Сравнительный подход.....	34
8.3.3. Доходный подход	35
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки.....	35
8.4.1. Методы оценки земельных участков.....	35
8.4.2. Выбор объектов-аналогов	37
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	40
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода.....	44
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	44

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 №23 от 02.09.2024 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 сентября 2024 г.
- ü Дата составления отчета: 07 сентября 2024 г.
- ü Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/23.
- 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	63 160 000	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	63 160 000 (Шестьдесят три миллиона сто шестьдесят тысяч) руб.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»:

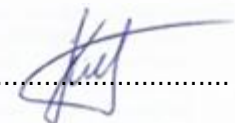
Куликов А.В.

Оценщик:

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

Плешкина Е.А.





07 сентября 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 07.09.2024 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 сентября 2024 г.
Дата составления отчета	07 сентября 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» №039657-3 от 24.06.2024 г. • «Оценка недвижимого имущества» №041547 от 15.07.2024 г. • «Оценка движимого имущества» №042935-2 от 09.08.2024 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №711082, рег. № 142 от 05.06.2004 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование» страховой полис №0991R/776/20593/23 от 12 декабря 2023 г. Страховая сумма 30 001 000,00 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Срок действия - с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 20 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 – 61 474 000 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.

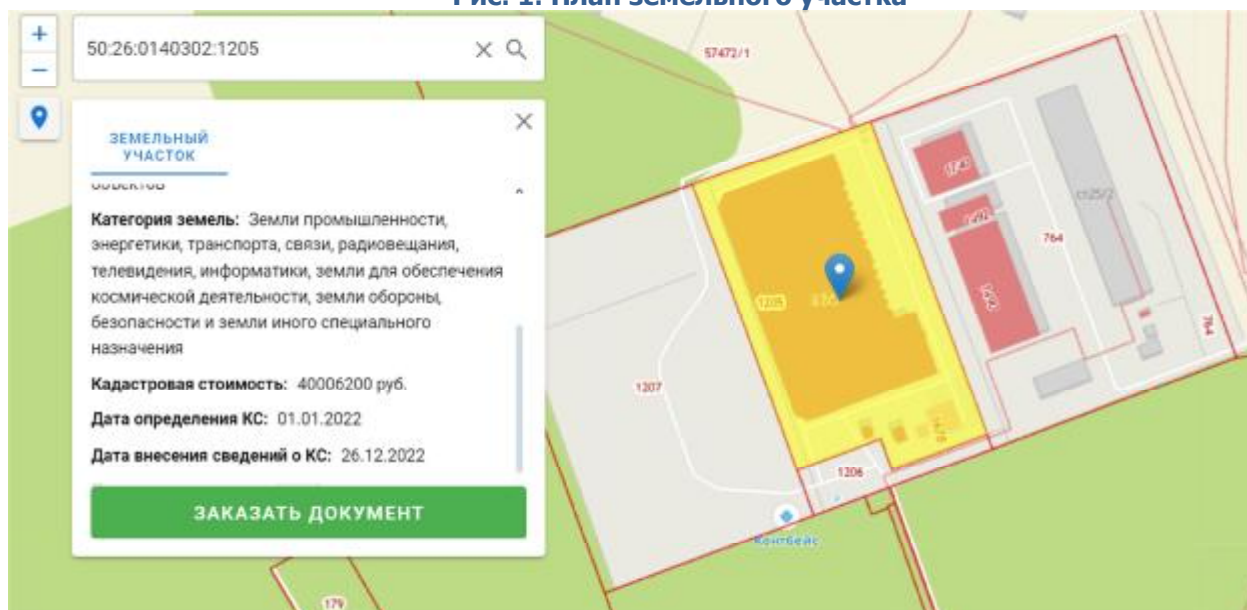
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца.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

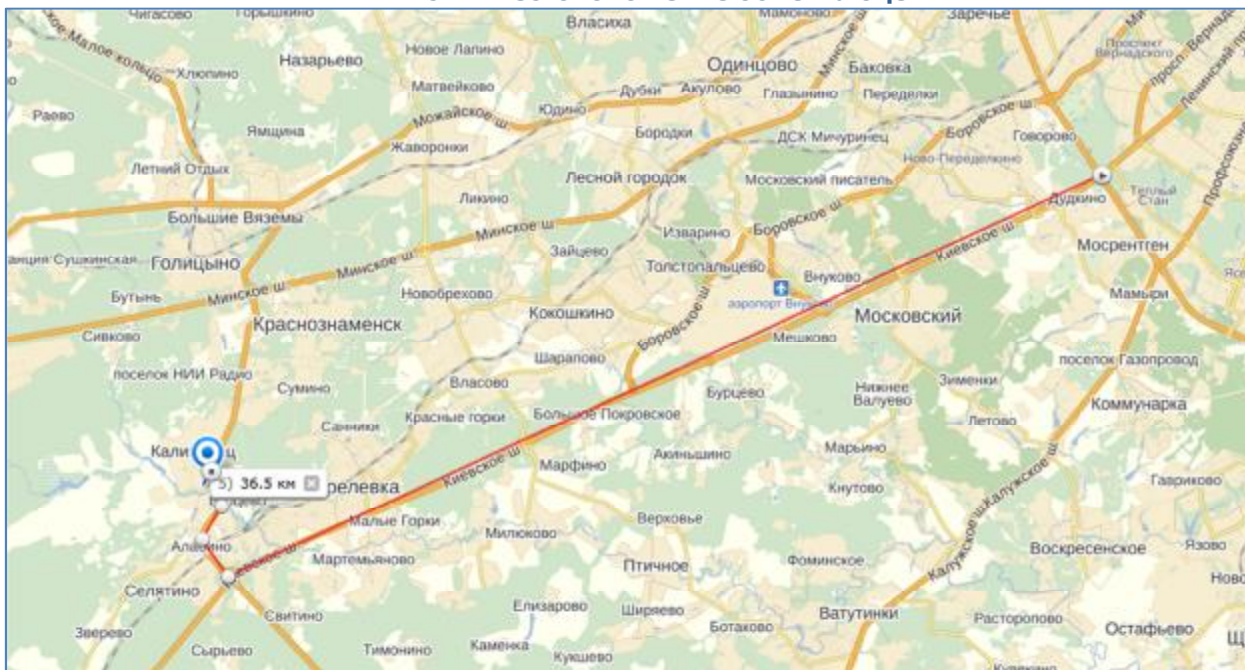
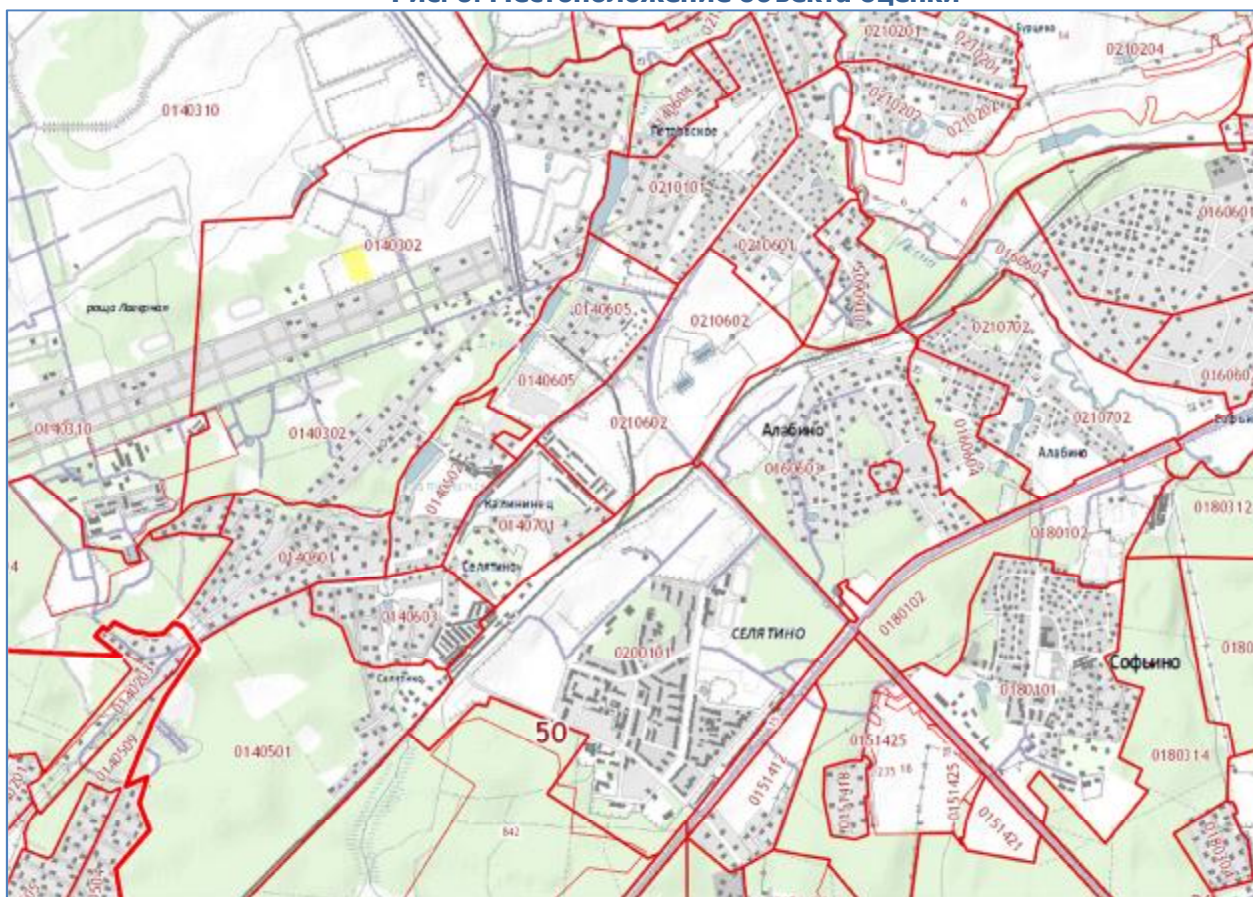


Рис. 3. Местоположение объекта оценки



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

Первая оценка ВВП1 по итогам I квартала составила в текущих ценах 43 240 млрд рублей, темпы роста превысили значения IV квартала 2023 года и достигли 5,4% г/г. Предварительные данные II квартала свидетельствуют о сохранении повышенной динамики восстановления экономики и, как следствие, усилении ценового давления. Так, индекс потребительских цен за январь-май г/г составил 7,8% и индекс цен производителей 18,5%.

Наблюдаемую динамику экономической активности и спроса поддерживают рост бюджетных расходов, сохраняющиеся высокие темпы роста доходов населения, значительные темпы роста кредитования и государственного спроса.

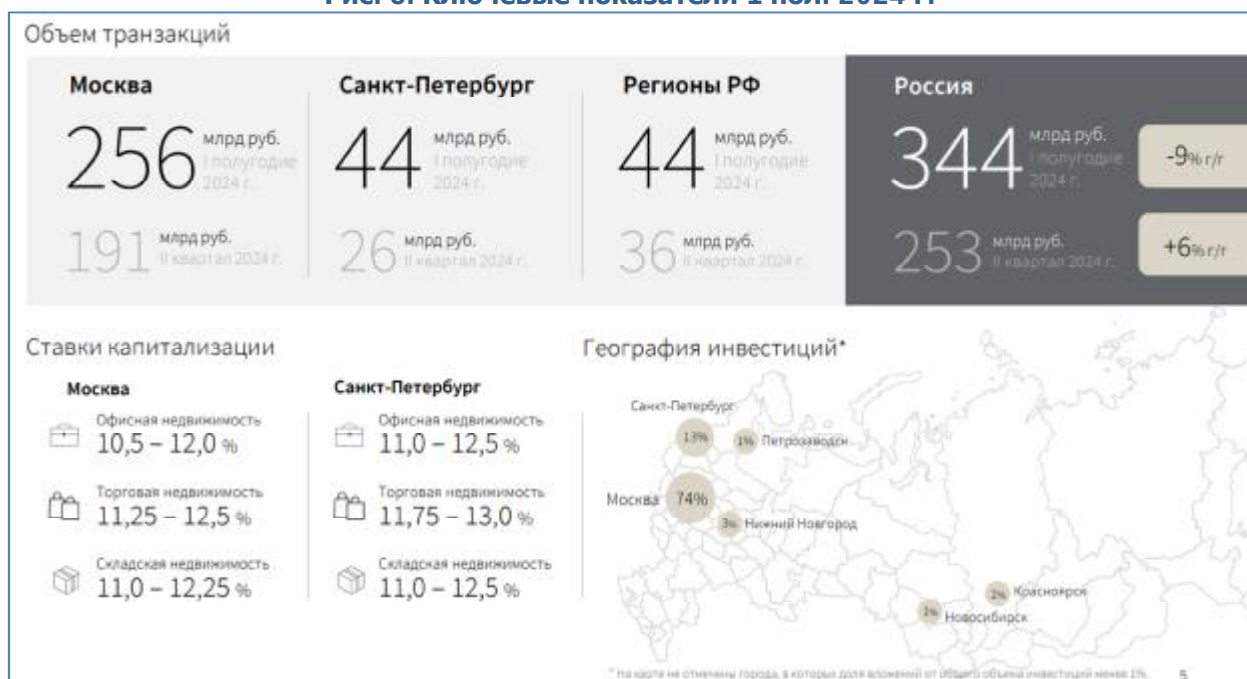
Рис. 4. Основные параметры рынка



Источник: IBC Real Estate.

Рынки коммерческой недвижимости на текущую ситуацию реагируют повышенным спросом и дефицитом предложения, а также высокими темпами роста цен и тарифов. Высокая инфляция производителей сказывается на стоимости строительства объектов, однако объем строительства и темпы старта новых проектов на текущий момент еще не начали снижаться.

Рис. 5. Ключевые показатели 1 пол. 2024 г.



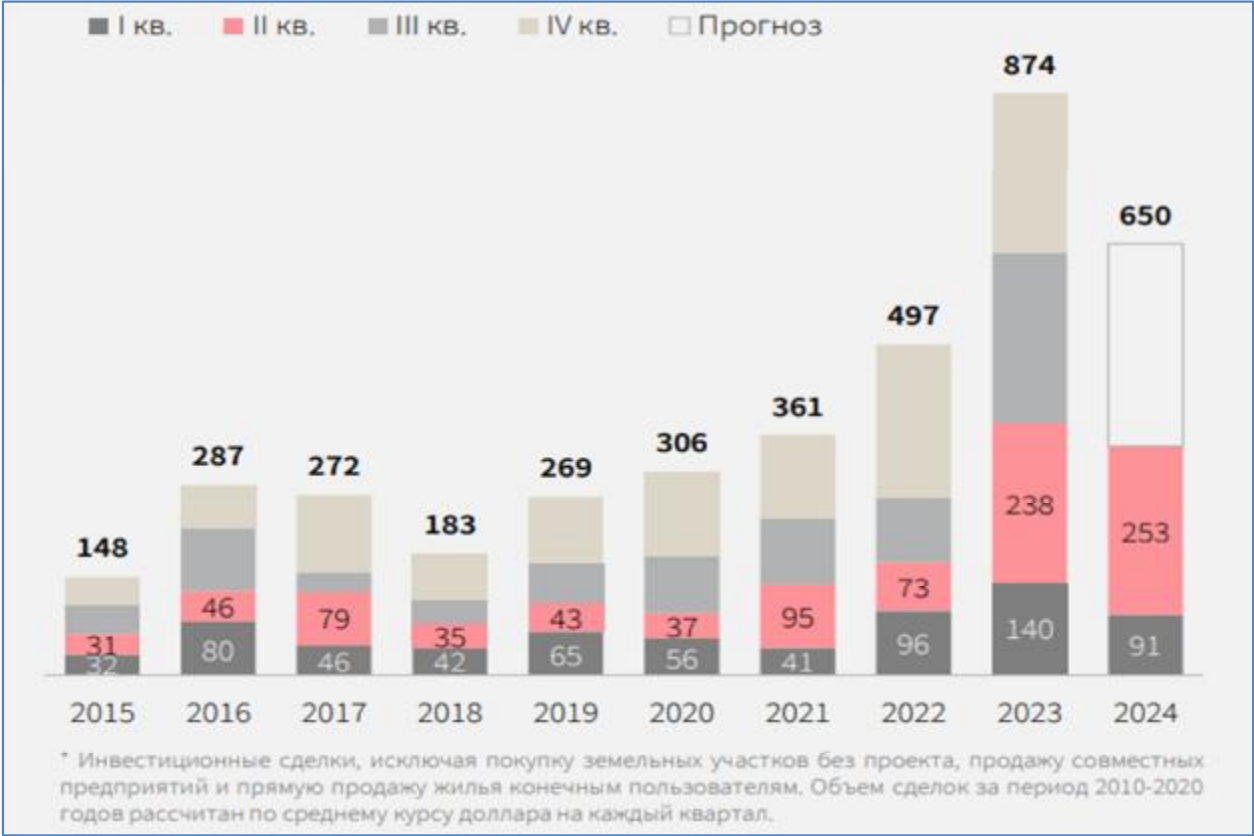
Источник: IBC Real Estate.

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2024 года составил 344 млрд рублей, что только на 9% ниже результата аналогичного периода рекордного прошлого года. Совокупно было реализовано более 100 сделок. Активность наблюдается практически во всех сегментах, а текущее значение в 2 раза превышает результаты первых полугодий 2021 и 2022 гг.

Несмотря на жесткие условия денежно-кредитной политики объем вложений в апреле-июне 2024 года оказался на 6% выше показателя 2023 года, когда ключевая ставка была в 2 раза ниже. Сумма транзакций достигла 253 млрд рублей, что является максимальным результатом среди сопоставимых периодов.

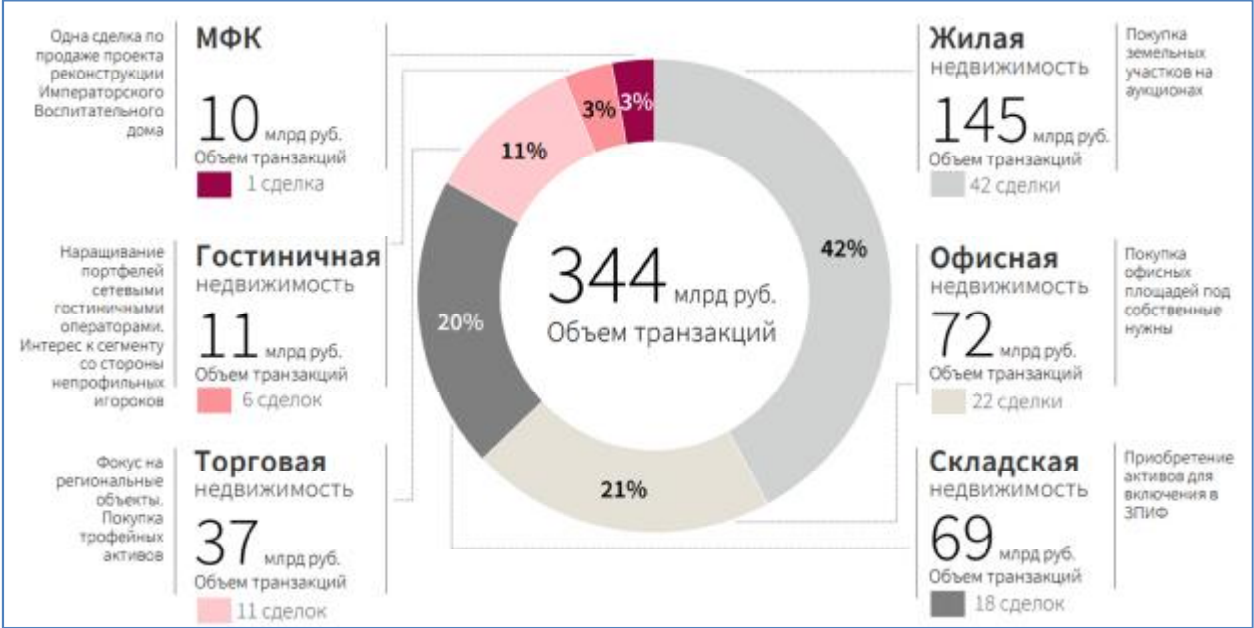
Основными трендами на рынке остаются: покупка инвесторами объектов за счет собственных средств и сокращение банковского кредитования в общем объеме сделок с недвижимостью ввиду высокого уровня ключевой ставки; во-вторых, поиск проектов с большим потенциальным апсайдом, в особенности в проектах от иностранных продавцов; а также репатриация капитала и его активное применение внутри страны.

Рис. 6. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 7. Структура инвестиций в недвижимость, 1 пол. 2024 г.



Источник: IBC Real Estate.

Среди секторов коммерческой недвижимости в структуре инвестиций лидирует офисный сегмент. Объем вложений по итогам 6 месяцев 2024 года достиг 72 млрд рублей (22 сделки), что соответствует годовым значениям, а также является максимальным результатом для первого полугодия за всю историю наблюдений.

Интерес инвесторов вновь обращен к складской недвижимости. Объем инвестиций за 6 месяцев достиг 69 млрд рублей (18 сделок), что, как и в офисном сегменте, является максимальным среди сопоставимых показателей с 2000 года и уже превышает годовой результат 2023 года.

По итогам I полугодия инвестиции в торговый сегмент составили 37 млрд рублей (11 сделок), что на 72% ниже результата прошлого года, однако в более глубокой ретроспективной динамике показатель превосходит значения за сопоставимые периоды. Торговая недвижимость как и раньше находится на 3-м месте по доле вложений среди коммерческих сегментов.

Доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме транзакций минимальна – 3%, что соответствует ретроспективному уровню индикатора. К примеру, в 2023 году, когда был зафиксирован рекордный приток денежных средств, доля составляла только 6%. В абсолютных значениях показатель инвестиционной активности по итогам I полугодия составил 11 млрд рублей (6 сделок), что соответствует среднегодовым значениям.

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

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

Таблица 10. Корректировки на расположение крупных автодорог

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	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

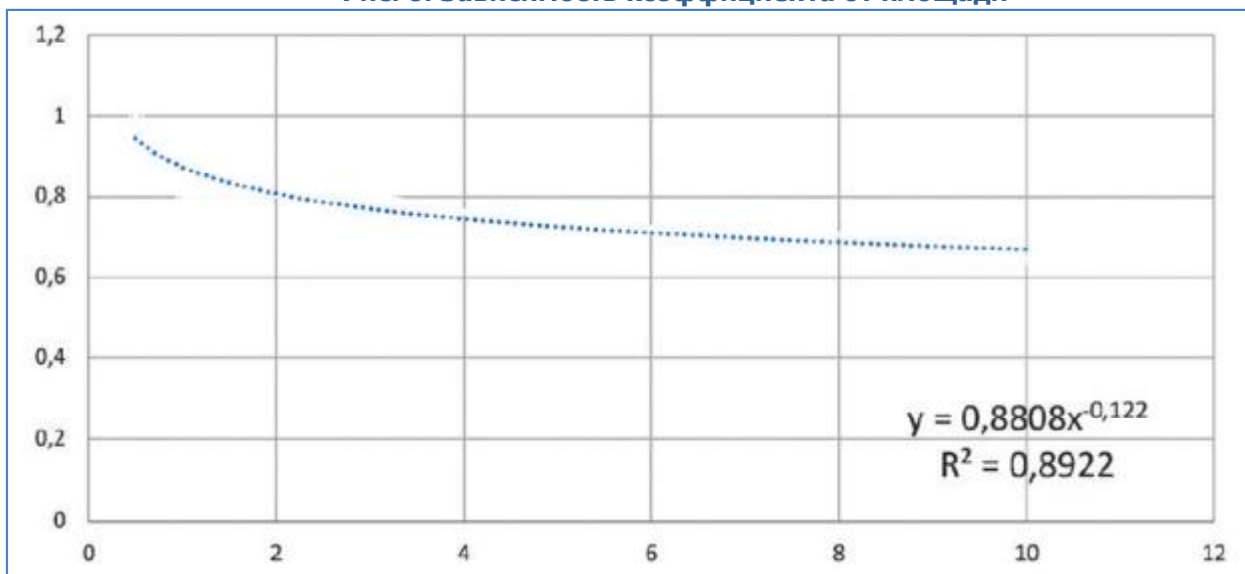
Источник: Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

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. 8. 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 2024 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 2024 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.

В современном мире, где экономика постоянно развивается, и растет спрос на промышленную инфраструктуру, вопрос приобретения земли промназначения стоит особенно остро. Купить земельный участок промышленного назначения – это долгосрочное вложение, которое может существенно повысить эффективность бизнеса и предоставить дополнительные стратегические возможности для расширения. Рынок недвижимости пестрит предложениями о продаже и аренде участков, однако найти подходящий вариант, соответствующий всем необходимым требованиям, – задача не из простых. Ведь кроме самой покупки или аренды, потенциальный инвестор должен учитывать множество факторов: от местоположения земли до ее юридической чистоты и возможности подключения к инженерным сетям.

При этом, специализированные площадки для хранения товаров и материалов, такие как склады, являются неотъемлемой частью любого производственного или торгового предприятия. Земля под строительство складов должна отвечать определенным критериям, таким как доступность транспортных магистралей и соответствие экологическим стандартам. Продажа или аренда – частые запросы среди предпринимателей, стремящихся оптимизировать логистику и увеличить объемы хранения. Продам участок промназначения или купить землю под склад – такие объявления могут стать отправной точкой для начала нового этапа развития для многих компаний, именно поэтому выбор места под будущие складские помещения требует внимательного и обдуманного подхода.

Анализ рынка земель промышленного назначения показывает, что спрос и предложения на участки имеют тенденцию к изменению в зависимости от экономической конъюнктуры и индустриального развития регионов. В последнее время наблюдается устойчивый рост интереса к покупке земли промназначения, что обусловлено расширением производственных мощностей и стремлением компаний оптимизировать логистику за счет приобретения земли под склады. При этом, аренда участка остается популярным вариантом для тех компаний, которые не готовы вкладывать значительные средства в приобретение земельных участков промышленного назначения.

Ценообразование на земельные участки промышленного назначения зависит от множества факторов. К основным из них относятся местоположение участка, его размер, инфраструктура, доступность транспортных путей и наличие необходимых коммуникаций. Кроме того, значительное влияние на стоимость оказывают экономическая ситуация в стране и регионе, законодательные изменения и экологические ограничения. Купить земельный участок промназначения по выгодной цене можно, проанализировав рынок и выбрав оптимальный момент для сделки.

Примеры успешных сделок на рынке земель промышленного назначения демонстрируют, что правильный выбор объекта и момента для инвестиций может принести значительную прибыль. Вот несколько примеров:

- Крупная компания приобрела землю под строительство складов, что позволило ей сократить расходы на логистику и увеличить оперативность поставок.
- Средний бизнес купил участок для расширения производства, что способствовало увеличению объемов выпускаемой продукции и росту доходов.
- Инвесторы приобрели земельные участки в промышленной зоне на начальной стадии ее развития, а затем продали их существенно дороже после того, как инфраструктура региона была улучшена.

В целом, рынок земель промышленного назначения предоставляет широкие возможности для инвестирования, однако потенциальным покупателям следует тщательно анализировать все риски и учитывать множество факторов, влияющих на ценообразование и перспективы роста стоимости участков.

Процесс покупки земельного участка

При выборе подходящего участка необходимо учитывать множество факторов. В первую очередь, следует определиться с целями использования земли: планируется ли строительство склада, производственного комплекса или другого объекта промышленного назначения. Важно оценить инфраструктуру района, наличие подъездных путей и коммуникаций. Кроме того, необходимо учитывать экологические и геологические условия, которые могут оказать влияние на дальнейшую эксплуатацию участка. Не следует забывать и о возможности аренды участка, если покупка земли не является приоритетной задачей.

Проверка юридической чистоты земельного участка – обязательный этап перед оформлением сделки. Необходимо убедиться, что участок не обременен правами третьих лиц, отсутствуют аресты и залоги, а также проверить историю изменения владельцев. Важно запросить кадастровый паспорт и выписку из ЕГРН (Единого государственного реестра недвижимости), чтобы убедиться в правильности границ и площади участка. Подтверждение отсутствия долгов по налогам и другим платежам также является важным аспектом юридической чистоты.

Оформление сделки купли-продажи земельных участков промышленного назначения начинается с подготовки необходимого пакета документов. Сюда входят договор купли-продажи, акт приема-передачи участка, а также согласование условий сделки с банком, если предполагается использование кредитных средств. После подписания всех документов их необходимо зарегистрировать в регистрирующем органе для приобретения права собственности на участок. В завершение процесса покупатель должен убедиться в получении всех документов, подтверждающих его права на землю, включая кадастровый паспорт и свидетельство о регистрации права собственности.

Аренда земель промышленного назначения

При решении вопроса организации производства, складской или иной коммерческой деятельности, многие предприниматели сталкиваются с выбором между покупкой и арендой земли промназначения. Аренда участка промназначения имеет ряд преимуществ.

Во-первых, это гибкость в управлении капиталом: вместо крупной суммы на покупку, средства могут быть направлены в оборот или на развитие бизнеса.

Во-вторых, аренда позволяет избежать долгосрочной обязательности и рисков, связанных с изменениями рыночной стоимости земельного участка. Тем не менее, существуют и недостатки, такие как ограниченный контроль над участком и возможное увеличение стоимости аренды со временем.

Юридическое оформление арендных отношений является ключевым этапом при аренде земли под строительство складов или других промышленных объектов. Для начала, необходимо тщательно проверить право собственности арендодателя и наличие всех необходимых разрешений на участки промышленного назначения. Договор аренды должен включать все условия использования участка, сроки аренды, порядок внесения платежей и ответственность сторон. Особое внимание следует уделить пунктам, касающимся возможности внесения изменений в объект аренды и условиям досрочного расторжения договора.

Расчет стоимости аренды земельного участка зависит от множества факторов, включая местоположение, площадь, инфраструктуру и предполагаемое использование земли. Часто стоимость аренды привязывается к кадастровой стоимости земельного участка и может быть фиксированной или индексируемой. Кроме того, важно учитывать налоги и обязательные платежи, которые могут существенно повлиять на итоговую стоимость аренды. Перед тем как продать участок или заключить договор аренды, стоит провести тщательный анализ рынка и оценить все возможные расходы, чтобы избежать непредвиденных финансовых потерь.

7.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

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

Продается Коммерческая земля, 49 сот.

Москва ТАО Промой, № 300 надела 194 сот.

Оптовый 27 сот. Условно-зеленый 20 сот. Бизнес-зона 27 сот.

Холмовое шоссе 34 сот. 194 сот. Выходное шоссе 31 сот. 194 сот.

25 000 000 Р

Создать за последние 30 дней

Подключить свои цены

Последняя: 24 250 000

Цена за сотку: 510 205 Р

Налич: 100%

+7 964 782-33-01

Новое фото для этого объявления не добавлено

Вы можете изменить фото: [настроить фото](#)

Написать

Смотреть на карте

Агентство недвижимости Простор-недвижимость

Анна Копытченко

4.4 (10)

Бизнес-центр Таилер

Помещение под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Типология Рес ID: Сдача — 2024 г.

Код объекта: 786548

Земля населенных пунктов. Для строительства производственных и административных зданий, торговых сооружений и обслуживания их объектов. Условно-зеленый. 15+87

<https://www.cian.ru/sale/commercial/305921209/>

Продается Коммерческая земля, 32 сот.

Москва ТАО Промой, № 180 надела 194 сот.

Условно-зеленый 20 сот.

Холмовое шоссе 34 сот. 194 сот. Выходное шоссе 31 сот. 194 сот.

17 500 000 Р

Создать за последние 30 дней

Подключить свои цены

Последняя: 36 810 000

Цена за сотку: 546 875 Р

Налич: 100%

+7 964 565-96-21

Новое фото для этого объявления не добавлено

Вы можете изменить фото: [настроить фото](#)

Написать

Агентство недвижимости Max Realty

Светлана Киселева

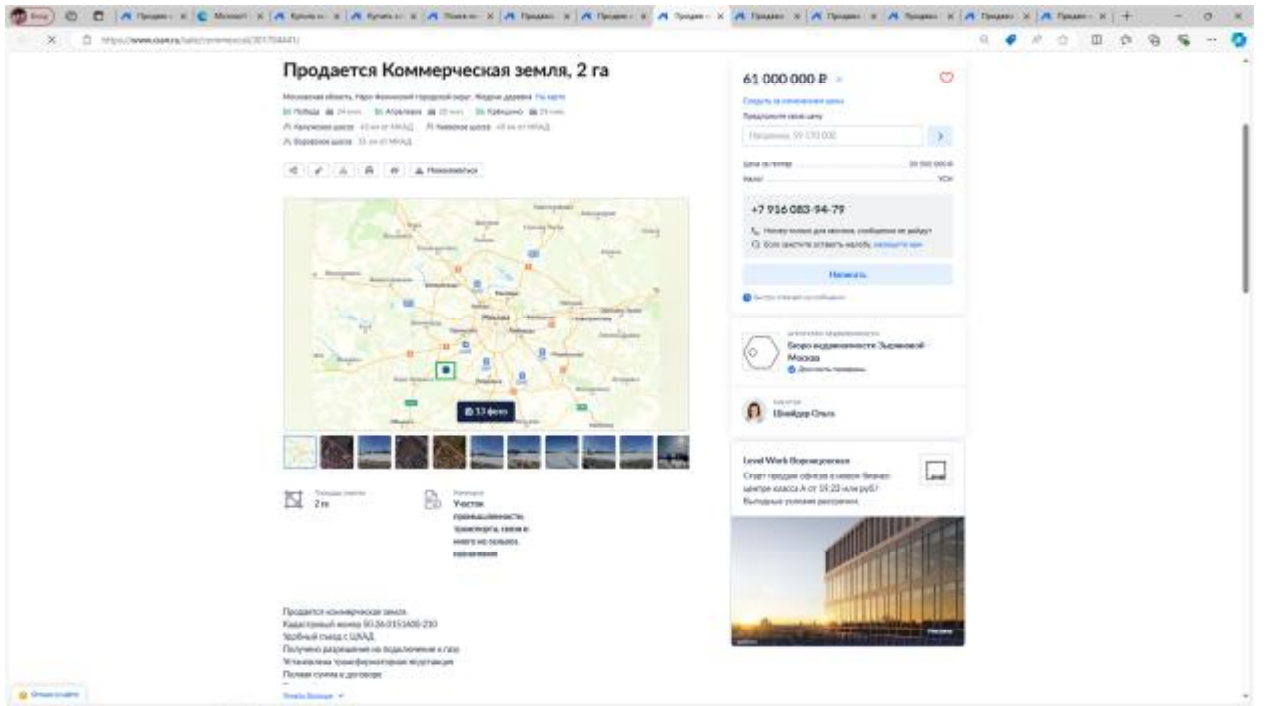
Бизнес-центр Таилер

Помещение под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Типология Рес ID: Сдача — 2024 г.

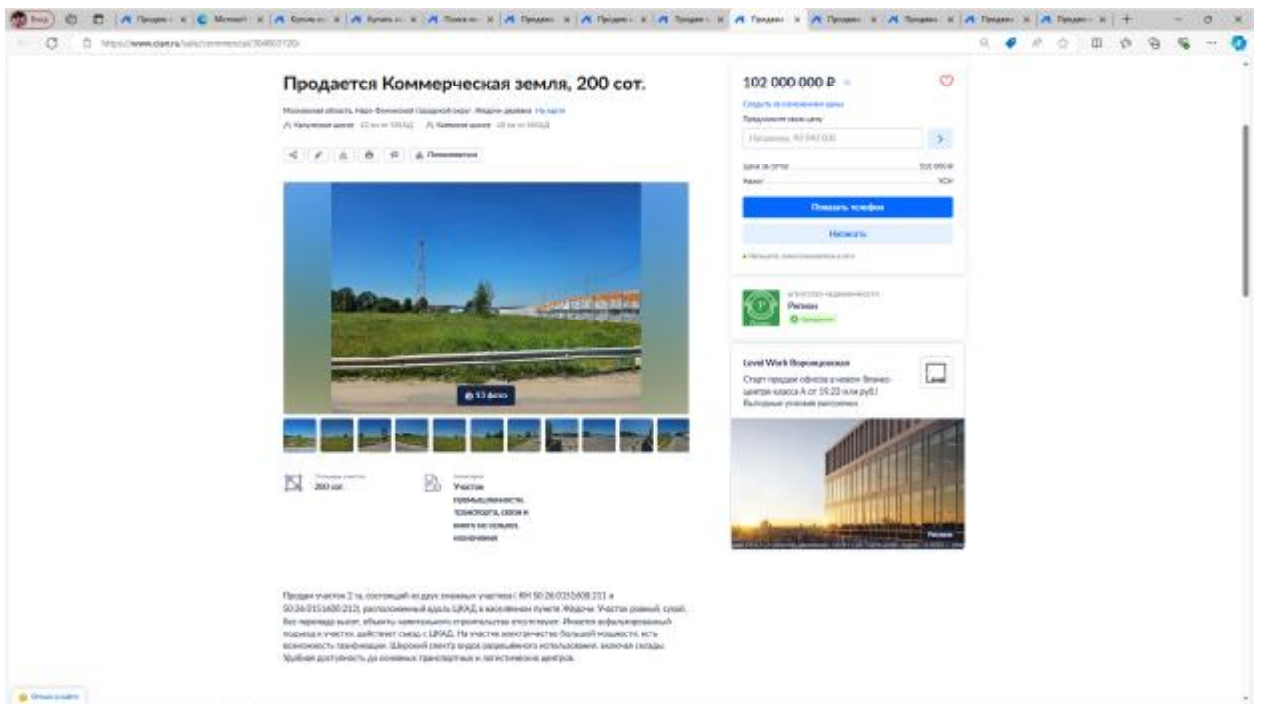
Код объекта: 786548

Земля населенных пунктов. Для строительства производственных и административных зданий. Зем. категория: условно-зеленый. Участок расположен в непосредственной близости от Садового кольца.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/306526121/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/301784441/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/304063720/>

Продается Коммерческая земля, 21,5 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Софиевка дачный. На плане

Ремонт: 30 мин

А. Косовское шоссе 20 км от МКАД А. Боровское шоссе 30 км от МКАД

20 000 000 Р

Создать из понравившейся записи

Предложить свою цену

Начислено: 15 400 000

Цена в рублях: 990 000 Р

Налог: 1000

+7 915 720-18-86

Новое письмо для этого сообщения не будет

Если хотите оставить комментарий, войдите на сайт

Написать

Контролировать на сайте

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ: Егор Косовское

Смотреть



21,5 сот.

Участок: 21,5 сот.

Дачная Софиевка, Наро-Фоминский район, ул. 21,5

7 км от МКАД, удобный выезд. Участок для дачного бизнеса!

Предлагается продажа от собственника участка площадью 21,5 сотки под строительство 1-2 этажного здания, автомойки, кафе, ресторана и т.д.

Кадастровый номер участка: 50:26:0190101:0099

<https://www.cian.ru/sale/commercial/303921952/>

Продается Коммерческая земля, 160 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Коломенское, ул. Каменная, в/д 3

А. Артемово 30 км А. Пески 40 км А. Косовское 30 км А. Боровское 30 км

А. Косовское шоссе 30 км от МКАД А. Московское шоссе 37 км от МКАД А. Московское шоссе 37 км от МКАД

80 000 000 Р

Создать из понравившейся записи

Предложить свою цену

Начислено: 77 400 000

Цена в рублях: 800 000 Р

Налог: 1000

+7 985 001-31-39

Новое письмо для этого сообщения не будет

Если хотите оставить комментарий, войдите на сайт

Написать

Контролировать на сайте

МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ: Дмитрий Макаров

Смотреть



160 сот.

Участок: 160 сот.

Участок: 160 сот.

1 900 квт (3 кВт) свободная мощность (ТТ - ТТ)

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов в ЦД от 117 000 кв.м! 150 метров от метро. Вид на набережную. Парковка. Залог!



<https://www.cian.ru/sale/commercial/300968731/>

ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности»

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 500 000 – 600 000 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.

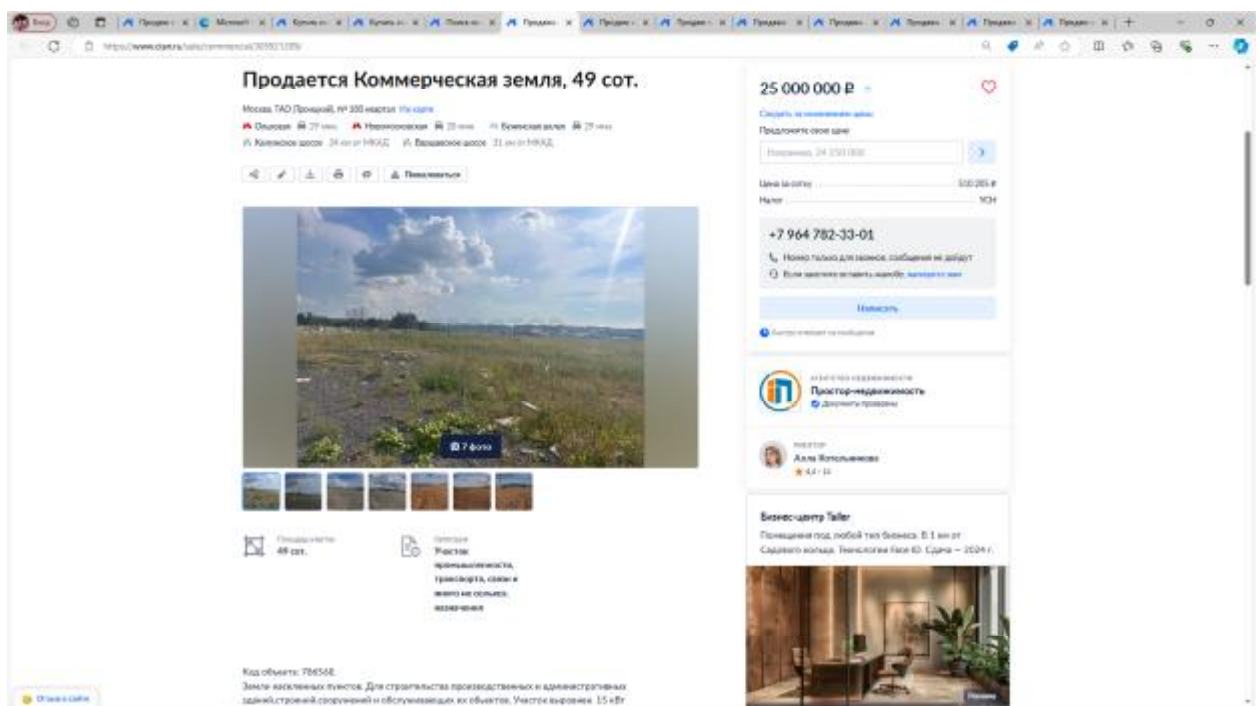
8.4.2. Выбор объектов-аналогов

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/305921209/>

Продается Коммерческая земля, 32 сот.

Москва, ЗАО Промышль № 180 квартал № 10-1
 Промышленная 32 сот.
 Кухонная зона 22 сот от МКАД Кухонная зона 22 сот от МКАД

17 500 000 Р

Ссылка на описание цены

Продавец: ООО Промышль

Позвоните: 30 910 000

Дата: 28.07.2018

Ваше имя: _____

Ваш телефон: +7 964 565-96-21

Позвоните для уточнения, сообщите код: _____

Ваша заявка будет рассмотрена в ближайшее время

Написать

Агентство недвижимости
 Max Realty
 Проверить лицензию

Агент
 Сергей Иванович

Бизнес-центр Edo
 Расположен под, любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Бизнес-центр Edo. Сдача в 2020 г.

15 фото

Техническая документация
 32 сот

Участок
 Промышленная/торговля, с/х и др. виды использования

Продается выделенный земельный участок в Москве!

Идеальное место для строительства производственных и административных зданий! Зона комфорта и выделенный участок обременен 4-направленным забором для безопасности, а также доступом по трассе.

Оформить заявку

<https://www.cian.ru/sale/commercial/306526121/>

Продается Коммерческая земля, 2 га

Московская область, Истринский городской округ, Истринский район № 10-1
 В/Польза 2 га, В/Польза 2 га, В/Польза 2 га, В/Польза 2 га
 Кухонная зона 42 сот от МКАД Кухонная зона 42 сот от МКАД Кухонная зона 42 сот от МКАД Кухонная зона 42 сот от МКАД

61 000 000 Р

Ссылка на описание цены

Продавец: ООО Промышль

Позвоните: 30 910 000

Дата: 28.07.2018

Ваше имя: _____

Ваш телефон: +7 916 083-94-77

Позвоните для уточнения, сообщите код: _____

Ваша заявка будет рассмотрена в ближайшее время

Написать

Агентство недвижимости
 Бюро недвижимости "Земельный"
 Москва
 Проверить лицензию

Агент
 Евгений Смирнов

Level Work (Воронежская)
 Старт продаж офиса в центре бизнес-центра класса А от 55-23 млн руб! Выгодные условия рассрочки.

15 фото

Техническая документация
 2 га

Участок
 Промышленная/торговля, с/х и др. виды использования

Продается коммерческая земля. Кадастровый номер 50:06:0104001:230. Земельный участок с кадастровым номером 50:06:0104001:230. Земельный участок с кадастровым номером 50:06:0104001:230. Земельный участок с кадастровым номером 50:06:0104001:230.

Оформить заявку

<https://www.cian.ru/sale/commercial/301784441/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/304063720/>

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	Объект-аналог 4
Общая площадь	сотки	200	49	32,82	200	215,57
Цена для объектов-аналогов	руб.		25 000 000	17 500 000	61 000 000	102 000 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		510 204	533 211	305 000	473 164
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		510 204	533 211	305 000	473 164
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		510 204	533 211	305 000	473 164
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		510 204	533 211	305 000	473 164
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		510 204	533 211	305 000	473 164
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		07 сентября 2024 г.	актуально на дату оценки	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	возможен торг
Корректировка, %			-16,19%	-16,19%	-16,19%	-16,19%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки		427 602	446 884	255 621	396 559
5. Категория земельного участка		промышленное назначение	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. Калининцев	Московская область, Москва, ТАО (Троицкий), № 180 квартал	Московская область, Москва, ТАО (Троицкий), № 180 квартал	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. 30 км	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. 30 км	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. 43 км	Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд. 43 км

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			от МКАД 0 %	от МКАД 0 %	от МКАД 0 %	от МКАД. Съезд с ЦКАД. -21 %
6.3. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами 0 %	Земельный участок граничит с промышленными объектами 0 %	Земельный участок граничит с промышленными объектами 0 %	Земельный участок граничит с промышленными объектами 0 %
Корректировка, %						
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь земельного участка	сотки	200	49 -16 %	33 -20 %	200 0 %	216 1 %
Корректировка, %						
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки. 0 %	Удобная для застройки. 0 %	Удобная для застройки. 0 %	Удобная для застройки. 0 %
Корректировка, %						
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место 0 %	Очень удобная для строительства. Ровное место 0 %	Очень удобная для строительства. Ровное место 0 %	Очень удобная для строительства. Ровное место 0 %
Корректировка, %						
8. Дополнительные характеристики						
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электричество на участке 0 %	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка 0 %	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка 0 %	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка 0 %
Корректировка, %						
8.2. Наличие проекта строительства		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-16 %	-20 %	0 %	-20 %
Скорректированная цена	руб./сотки		359 186	357 507	255 621	317 247
Общая валовая коррекция, %			16 %	20 %	0 %	22 %
Коэффициенты весомости			0,24	0,22	0,33	0,21
Коэффициент вариации		15,06 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25 %			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотки	315 800				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.	63 160 000				

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 максимального значения в размере -16,19%.

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 объект-аналог имеет 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).

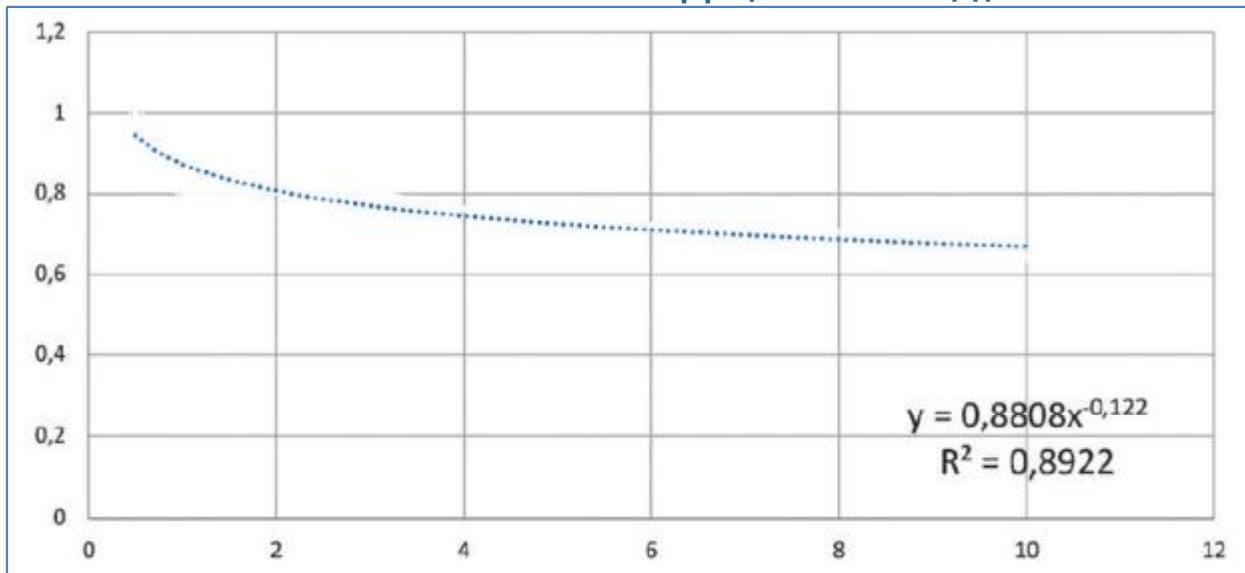
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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. 9. 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 15,16%, 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	315 800	63 160 000

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	63 160 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	63 160 000 (Шестьдесят три миллиона сто шестьдесят тысяч) 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**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 142
5 мая 2004 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 711082

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

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

Город Москва : 10.06.04

Министр государственной
аттестационной комиссии
С. А. Фурманов

Министр Гособразования
РФ
В. М. Филиппов


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
(наименование)
учреждении высшего профессионального образования
Московском государственном строительном университете
(наименование)
по программе повышения квалификации
(наименование)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование)

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. Красноярск, ул. Стяжопольская, 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

№ 041547-1

« 15 » июля 20 24 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 « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 27 г.

АО «СПЕЦИАЛ» Москва 35011 г. «Б» ТЭ № 672



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 042935-2

« 09 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Плешкиной Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » августа 20 24 г. № 365

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » августа 20 27 г.

ИЗ «Оценки» Москва 2021 г. - 6- Т3 № 673

ДОГОВОР №0991R/776/20593/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		12.12.2023 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 Страхованием обещается 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 Страхованием 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Важнейшие условия 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, преимущественное силу имеют положений настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, р/с 407018109013000000055 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000553, БИК 044525553	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плещина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501006430855	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Реинвентный 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 единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2023 г., в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выступироботателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые 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 (признанным 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 являл в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(я) 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, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателем); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному извещению об обстоятельствах 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 настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. 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 Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день, следующий за датой зачисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателю). Отвечая о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
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	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляют им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми (ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом». Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи и других обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на представление (в том числе передачу) Выгодоприобретателю (-им) информации об исполнении Страховщиком или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. 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: - Митушова Виктория Павловна, эл. почта: MitushovaVP@alfastrah.ru, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 2089 - агент ООО «ИНС-М» (агентский договор № 14434/ТАЮП/2020 от 22.06.2020 г.), тел. +7 (915) 259-73-03, эл. почта: m@inscom.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плещина Екатерина Александровна. 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 оценщика АО «АльфаСтрахование» от 26.07.2019г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Плещина Екатерина Александровна в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузваского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от "26" июля 2022 г.

Договор (Первичный/Протокол) - 0991R/776/0000184/22

ПОЛИС №0991R/776/20593/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		12.12.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20593/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501006430855	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. 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 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
 Плешкина Екатерина Александровна	АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 6483/22N от "28" июля 2022 г.	

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

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)

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 02-августа 2013 г. № МО-13/ВВ-914183

полное наименование органа кадастрового учета

1	Кадастровый номер: 50:26:0140302:1205	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:26:0140302				
5	Общие сведения	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.02.2013		
7	Предданные номера: 50:26:0140302:765				
8	Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калинин, п. Калинин				
9	Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
10	Разрешенное использование: для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов				
11	Площадь: 20000 +/- 247 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 21589600				
Сведения о правах:					
Правообладатель		Вид права		Особые отметки	
Алексеев Эдуард Борисович		Общая долевая собственность		Размер доли: 9/10	
Терешок Виктор Олегович		Общая долевая собственность		Размер доли: 1/10	
Особые отметки: —					
Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения для регистрации прав на земельные участки		16.1 Номера образованных участков: 50:26:0140302:1205, 50:26:0140302:1206, 50:26:0140302:1207			
		16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0140302:765			
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о земельном участке): —			

Инициалы, фамилия

Г. Ю. Печников

(подпись)

Инициалы, фамилия

Инициалы, фамилия

(подпись)

Инициалы, фамилия

Инициалы, фамилия

(подпись)

КП.2

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

1	Кадастровый номер: 50-26-0140302-1205	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)



М.П.



**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 Апрелевский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
3. Опубликовать настоящее постановление в официальном печатном издании «Вестник Калининца», разместить на официальном сайте в сети Интернет www.kalininice-mo.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