



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-1308181/25

**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 2025 г.

Дата составления: 07 сентября 2025 г.

г. Москва 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
6.2. Юридическое описание объекта оценки.....	10
6.3. Экономическое описание объекта оценки	11
6.4. Физическое описание объекта оценки	11
6.5. Анализ местоположения объектов оценки	12
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1. Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	14
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	20
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	22
7.4. Анализ рынка земельных участков Московской области.....	26
7.5. Анализ фактических цен на промышленные земли	30
7.6. Ликвидность объектов оценки	33
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	34
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	35
8.1. Этапы проведения оценки.....	35
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	35
8.3. Подходы к оценке.....	37
8.3.1. Затратный подход.....	37
8.3.2. Сравнительный подход	38
8.3.3. Доходный подход	39
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки	39
8.4.1. Методы оценки земельных участков	39
8.4.2. Выбор объектов-аналогов.....	41
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	44
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода	49
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	49

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 №25 от 29.08.2025 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 2025 г.
- ü Дата составления отчета: 07 сентября 2025 г.
- ü Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/25.
- 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	73 300 000	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	73 300 000 (Семьдесят три миллиона триста 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 2025 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 Калининцев, пос. Калининцев, 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
Ограничения и обременения указанных прав	Отсутствуют на дату оценки
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 07.09.2025 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 2025 г.
Дата составления отчета	07 сентября 2025 г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Иные существенные допущения	Объект оценки принимается к расчётам, как условно свободный от обременений. Оценка проводилась исходя из допущения об отсутствии обременений на объект оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объект оценки	- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. - Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности информации, имеющейся в распоряжении оценщика. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки. - Отчет содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой он может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете. - В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное». - В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете или письменно подтвержденных Заказчиком. - Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; - Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик; - От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с

	Заказчиком или официального вызова суда; 10. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно; 11. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; 12. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов; 13. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; 14. Результат оценки должен быть представлен в российских рублях в ценах на дату оценки; 15. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое). 16. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, должны быть приведены в отчете об оценке, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	1. Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится. 2. Отчет об оценке выполняется в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности: - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - 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. N 200); - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N200); - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N7)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N611); - 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.
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 Исполнителе	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, этаж 5, 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. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована АО «АльфаСтрахование». Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № 0991R/776/51243/24 от 23.12.2024 г., выдан на срок с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., размер страховой суммы 2 001 000 000 (два миллиарда один миллион) рублей Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ: аффилированность отсутствует.
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 недвижимого имущества» №041547 от 15.07.2024 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/776/51239/24 от 23.12.2024 г. Страховая сумма 30 001 000 (тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 21 лет (с 2004 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
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)-13/3В934183.
- 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 – 66 960 000 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.

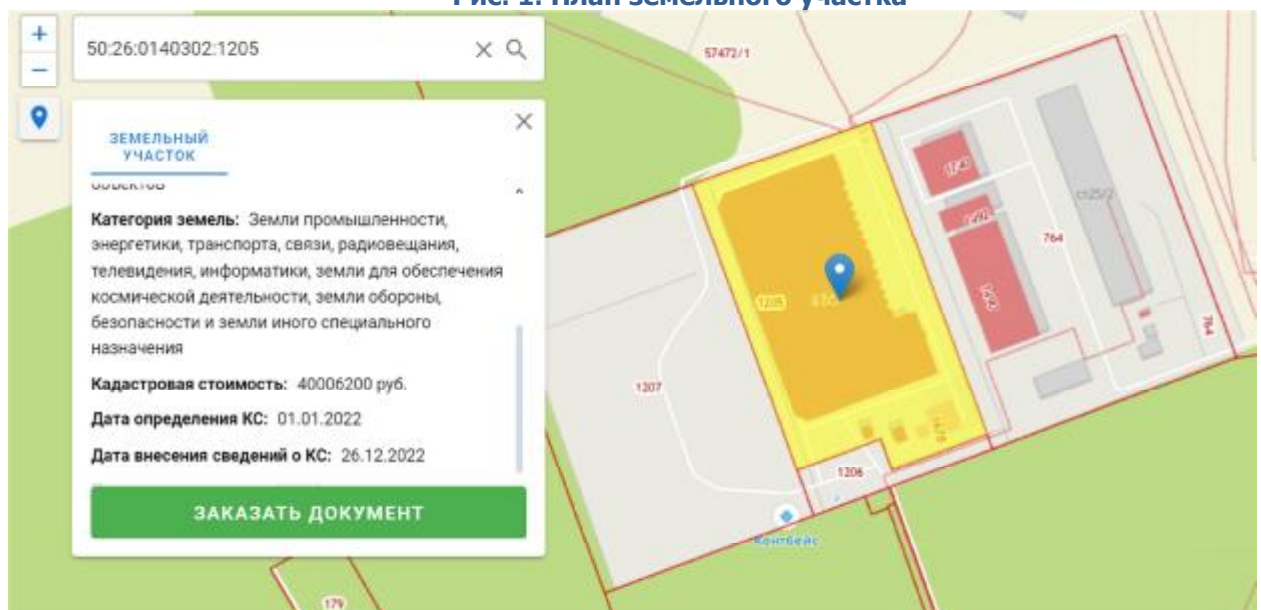
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца.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

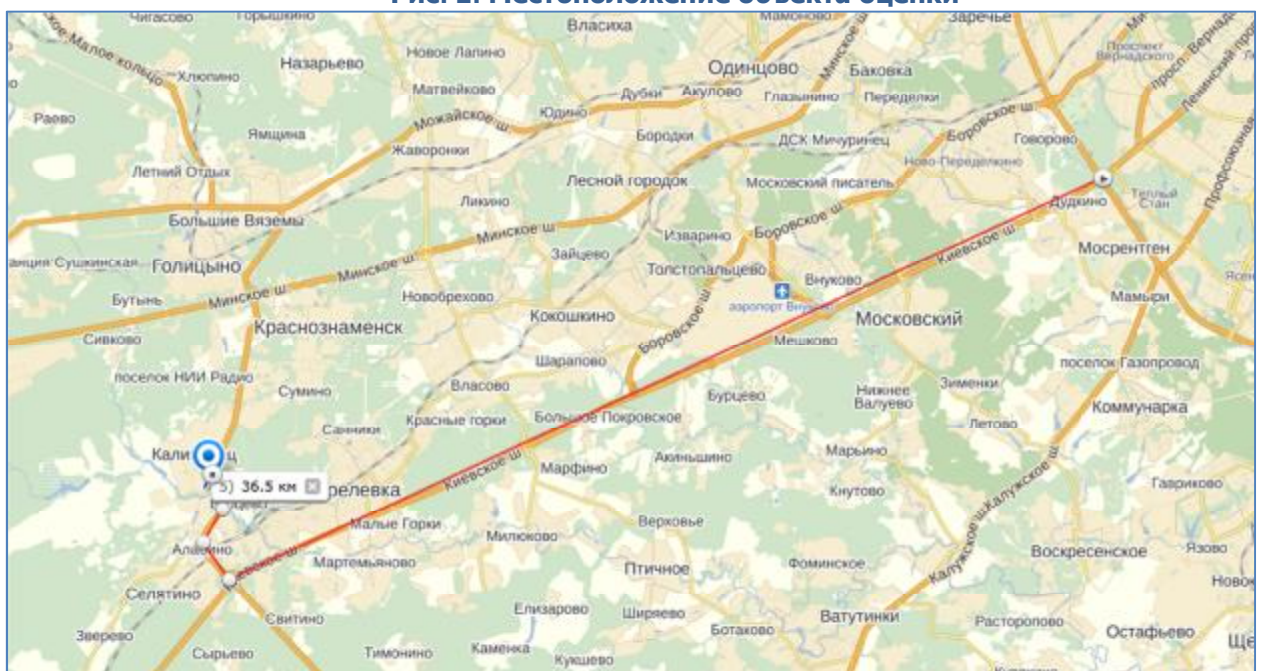
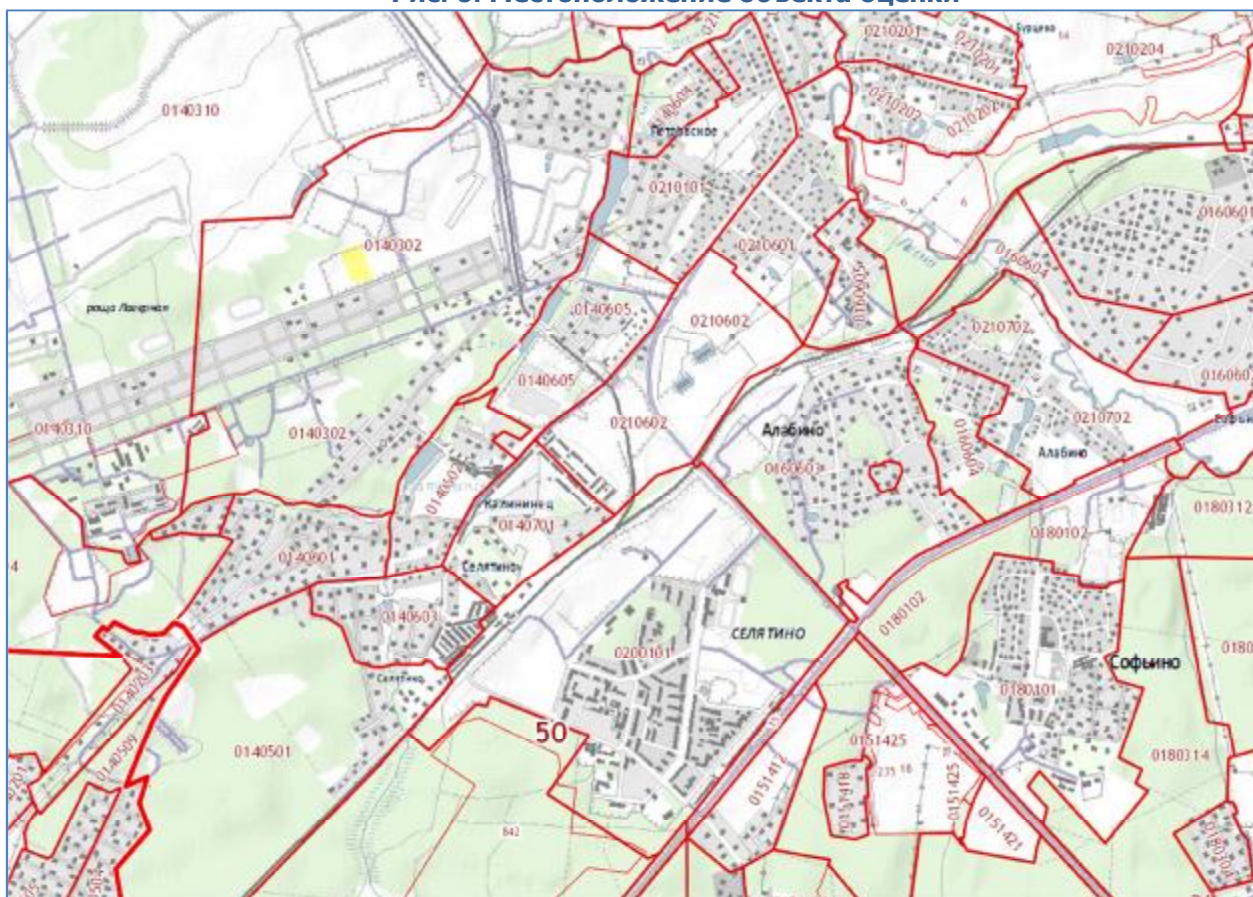


Рис. 3. Местоположение объекта оценки



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 ОЦЕНКИ¹

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на 1,2% г/г после 1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил 1,5% г/г.

Корпоративное кредитование продолжило замедляться (до 12,2% г/г по итогам мая после пиковых 22% в 2024 году).

Потребительский рынок продемонстрировал стабилизацию. Наблюдается рост сберегательных настроений: совокупный объем средств на переводных и срочных депозитах населения на конец мая 2025 года составил 60,0 трлн. руб. (+6% с начала года). При этом темпы роста потребления снизились: оборот розничной торговли за январь-май составил 2,3%, а годовой прогноз был понижен с 7,6% до 6,6% в 2025.

Ситуация на рынке труда остается напряженной, однако в отдельных отраслях наблюдается стабилизация и сокращение количества вакансий.

На фоне замедления темпов роста экономики спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах демонстрирует постепенную стабилизацию.

Рис. 4. Макроэкономические прогнозы

	2022	2023	2024	Янв.-май 2025	2025П
Темп роста ВВП % г/г	-1,4	4,1	4,3	1,5	2,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,9	17,5	20,0*	19,5-21,5
Индекс потребительских цен % дек./дек.	11,9	7,4	9,5	10,1	7,6
Индекс цен производителей % дек./дек.	11,4	4,0	12,1	5,6	6,6
Оборот розничной торговли % г/г	-6,5	8,0	7,7	2,3	6,6
Уровень безработицы % г/г	4,0	3,2	2,5	2,3	2,5

По мере замедления экономики рынок коммерческой недвижимости ощутил стабилизацию спроса во всех сегментах, что привело к замедлению темпов роста ставок аренды в офисах и тарифов в отелях, а также снижению уровня запрашиваемых ставок аренды на складские объекты и объекты торговой недвижимости.

¹ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/1b6/d8iooqtzw3v93w84axhg6xjf4a0h7uf9/IBC-Real-Estate_Q2-2025_Investment_Russia.pdf

Рис. 5. Основные параметры рынка

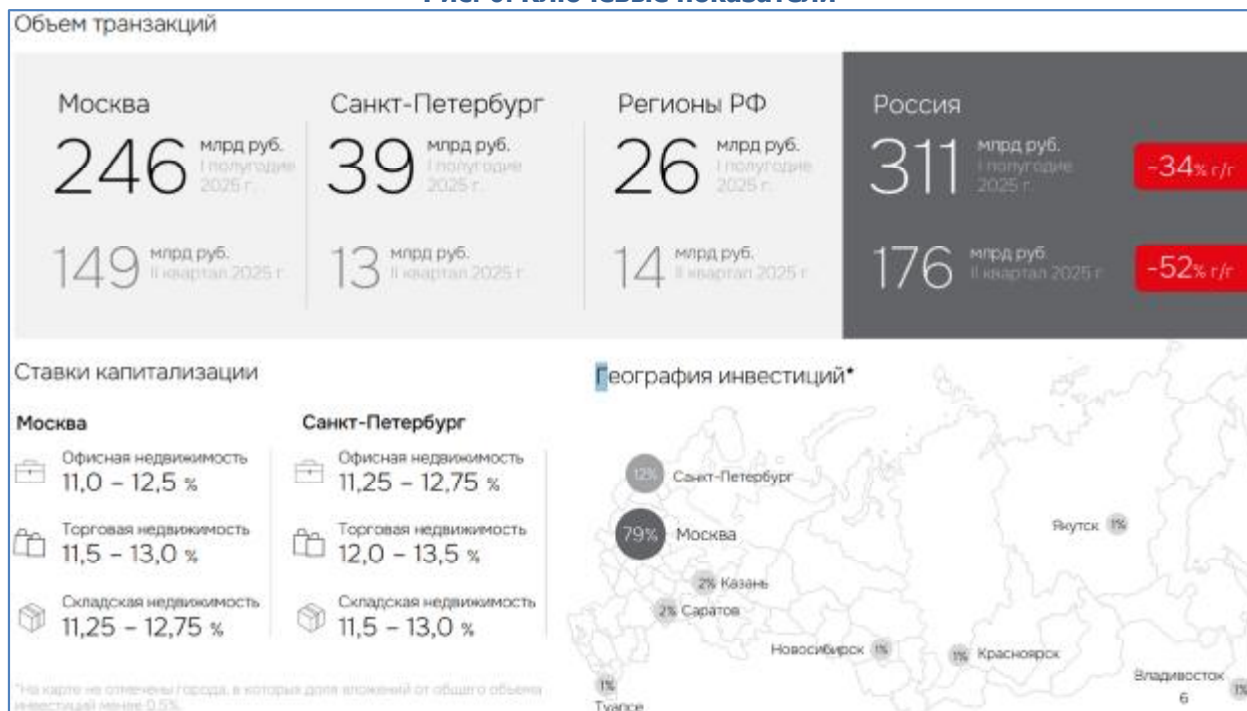
	Россия существующие площади	Москва существующие площади	
Склады ¹	65 млн кв. м	33 млн кв. м	
Офисы ²	30 млн кв. м	20 млн кв. м	
Торговые центры ³	26 млн кв. м	7 млн кв. м	
Гостиницы ⁴	162 тыс. номеров	30 тыс. номеров	

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I полугодия 2025 года сократился до 311 млрд руб., показав снижение впервые за 5 лет по сравнению с предыдущими периодами. Текущее значение на 34% уступает результату I полугодия прошлого года.

В июне 2025 года Банк России скорректировал ключевую ставку до 20%, что стало первым снижением за 3 года. Для участников рынка данное изменение стало сигналом к началу корректировки тренда и смягчению денежно-кредитной политики. Однако увеличения активности инвесторов пока не наблюдается – во II квартале объем транзакций составил 176 млрд руб. Несмотря на увеличение показателя на четверть по сравнению с I кварталом, в динамике год к году наблюдается сокращение более чем в 2 раза. Кроме того, 20% транзакций пришлось на сделки по продаже активов иностранных компаний.

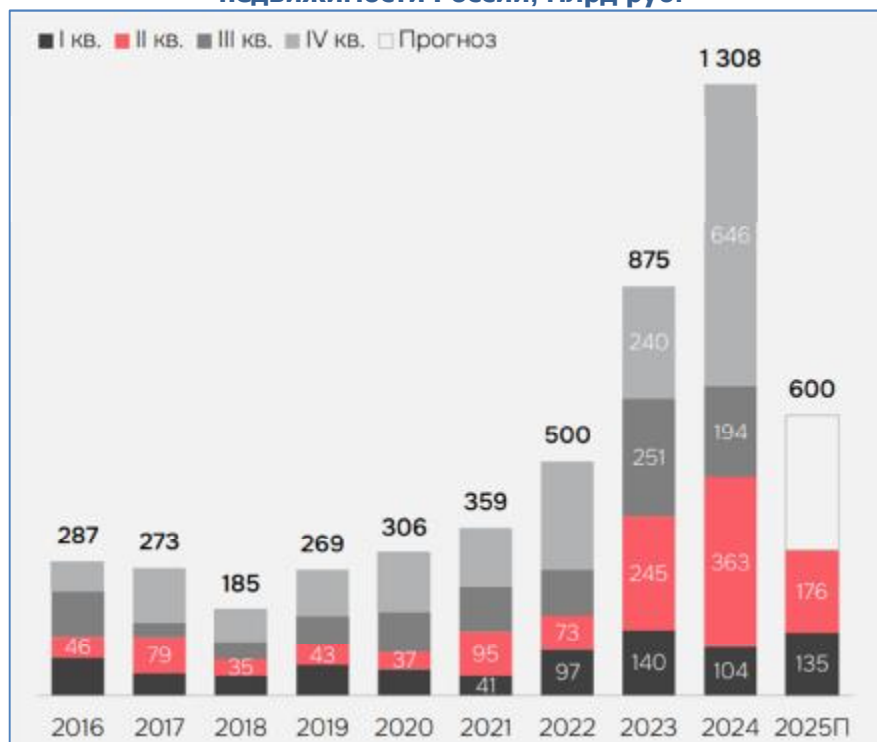
В 2025 году сдержанная активность инвесторов демонстрирует стабилизацию рынка после пиковых значений двух предыдущих лет. Во второй половине года изменения в настроениях покупателей недвижимости маловероятны. Будут преобладать инвестиционные сделки за счет собственных средств, так как банковское финансирование для большинства участников рынка по-прежнему остается недоступным.

Рис. 6. Ключевые показатели



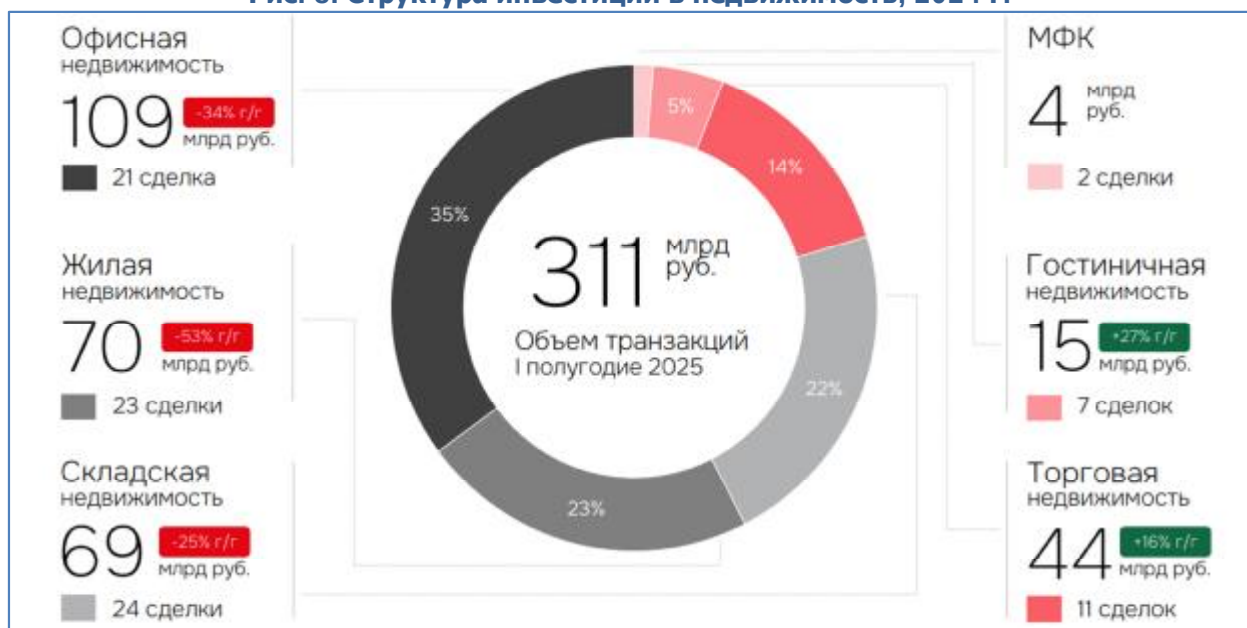
Источник: IBC Real Estate.

Рис. 7. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 8. Структура инвестиций в недвижимость, 2024 г.



Источник: IBC Real Estate.

Офисный сегмент недвижимости в структуре инвестиций второй год занимает лидирующую позицию. На него приходится более трети от всех вложений. По итогам 6 месяцев 2025 года суммарный показатель транзакций составил 109 млрд руб. Несмотря на сокращение вложений по сравнению с прошлым годом (-34% г/г), настоящее значение в 2-3 раза превосходит значения за аналогичные периоды предыдущих лет.

На рынке сохраняется стабильный спрос на качественные офисы, в особенности под собственные нужды компаний. На подобные сделки в период с января по июль 2025 пришлось 86% вложений. Кроме того, 3 крупнейшие транзакции в данном сегменте – покупка БЦ АFI2В компанией «Лукойл», здания Центрального Телеграфа «Т-Банком», и БЦ «Легион I» компанией Wildberries&RUSS составили, 75% инвестиций.

Объем сделок с чеком до 500 млн рублей в строящихся и проектируемых офисных объектах* в I полугодии 2025 г. составил 38 млрд рублей, что на 17% выше аналогичного показателя 2024 года. Положительная динамика связана с ростом цен на блоки/этажи в строящихся зданиях, однако, сравнивая объем проданных площадей, активность держится на умеренном уровне. По предварительным итогам 6 месяцев объем сделок составил 95 тыс. кв. м, что на 2% выше результата I полугодия 2024 года.

В I полугодии 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 69 млрд руб. Показатель снизился на 25% по сравнению с прошлым годом, однако превзошел результаты всех предыдущих полугодий.

За 6 месяцев доля инвестиционных сделок в структуре покупателей складов составила 94%, а покупки под собственные нужды — 6%. При этом объем последних сократился более чем в 7 раз — с 29 млрд руб. (16 сделок) в I полугодии 2024 года до 4 млрд руб. (3 сделки) в текущем периоде. Рост стоимости заемного финансирования и изменение конъюнктуры рынка способствуют тому, что многие покупатели — конечные пользователи заняли выжидательную позицию.

Наибольшая доля инвестиций в складскую недвижимость — 71% от общего объема или 49 млрд руб. — пришлась на приобретение объектов, планируемых к включению в состав ЗПИФ. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года объем таких вложений составлял 52 млрд руб. или 57% от общего объема вложений. Лидерами по числу приобретений в 2025 году стали УК «Современные фонды недвижимости» (4 складских комплекса) и УК «Альфа-Капитал» (3 объекта, из которых 2 в формате light industrial и 1 — big box).

Общий объем вложений в торговую недвижимость в I полугодии 2025 года составил 44 млрд руб., что, в отличие от других сегментов, выше показателя за аналогичный период прошлого года (+16% г/г). Однако говорить о системном повышении инвестиционной привлекательности сегмента пока преждевременно.

Сделки с торговыми объектами по-прежнему достаточно поляризованы. Так, 75% инвестиций приходится на 3 крупные транзакции – продажа на торгах ТЦ «Времена года» и сделка по продаже двух аутлет-центров от иностранного собственника. Остальной объем сформирован сделками с чеком 1,5-2,5 млрд руб. Инвесторы отдают предпочтение районным высокодоходным объектам, преимущественно в непосредственной близости к метро.

Во второй половине года ожидается сохранение интереса к сегменту, в фокусе инвесторов – региональные торговые объекты. Кроме того, ряд уникальных, в том числе портфельных, сделок способен существенно увеличить годовой объем вложений в сегмент.

По итогам I полугодия 2025 года объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 15 млрд руб.* (+27% г/г) или 5% от совокупного объема вложений в недвижимость.

Основной фокус инвесторов направлен не на приобретение готовых объектов, а девелопмент новых гостиничных проектов в рамках государственных программ поддержки. По итогам программы льготного кредитования в рамках Постановления Правительства РФ №141 было одобрено 170 проектов строительства гостиниц 3–5 звезд с общим номерным фондом около 31,6 тыс. номеров в 51 регионе, ввод в эксплуатацию которых запланирован до 2030 года.

Сегмент ЗПИФ недвижимости

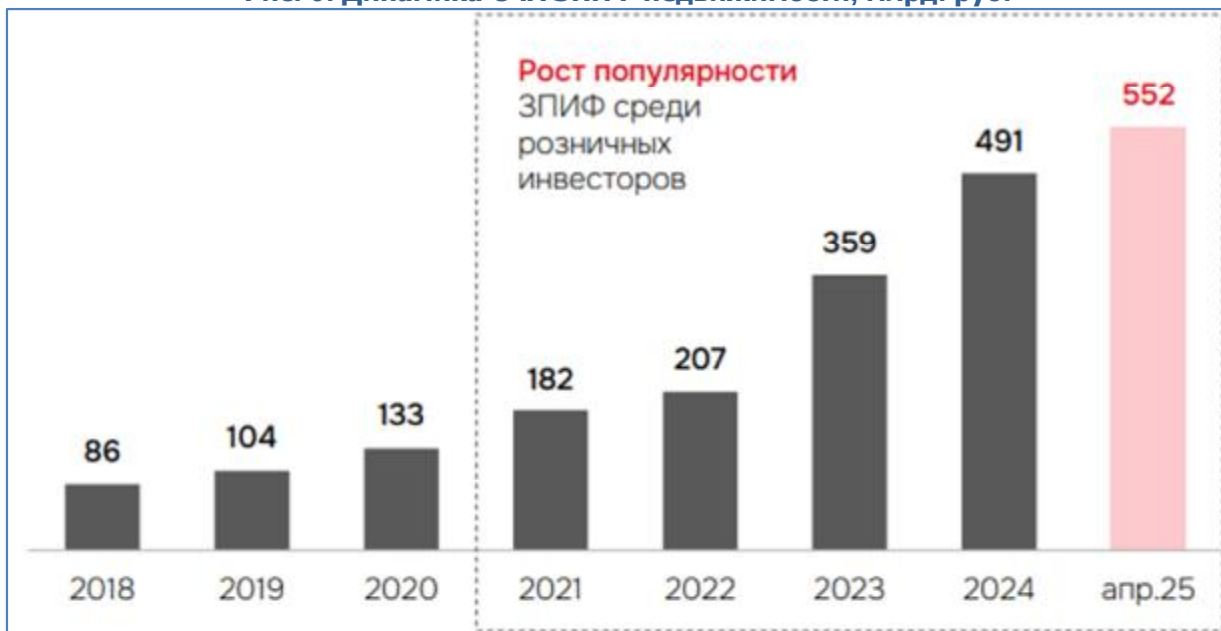
На 1 июня 2025 года рублевая денежная масса (M2) составила 118,2 трлн руб., увеличившись на 15% г/г. Более половины этого объема — 60,0 трлн руб. — приходится на переводные и срочные депозиты населения, продемонстрировавшие рост на 23% г/г.

Депозиты остаются для населения одним из основных инструментов сбережений, несмотря на снижение ставок.

Стоимость активов в составе ЗПИФ продолжает расти. В тройку крупнейших направлений по объему вложений входят акции российских эмитентов (29%), вклады в уставные капиталы (16%) и недвижимость с имущественными правами (11%). Несмотря на более умеренные темпы роста, недвижимость сохраняет устойчивые позиции и остается значимым сегментом в структуре активов.

Управляющие компании продолжают запускать новые ЗПИФ недвижимости и пополнять портфели объектами, ожидая переток средств населения с депозитов в розничные инвестиционные инструменты по мере смягчения денежно-кредитной политики.

Рис. 9. Динамика СЧА ЗПИФ недвижимости, млрд. руб.



Источник: IBC Real Estate.

На конец апреля 2025 года совокупная стоимость чистых активов (СЧА) рыночных ЗПИФ недвижимости достигла 552 млрд руб., увеличившись на 12% или 62 млрд руб. с начала года. Рост СЧА обусловлен как приобретением новых объектов, так и переоценкой действующих активов.

Сегодня в структуре рыночных ЗПИФ сосредоточено 4,4 млн кв. м коммерческих площадей (+843 тыс. кв. м с начала года). Преобладают складские объекты — на них приходится 3,5 млн. кв. м или 79% от общего объема площадей.

Рис. 10. Стоимость активов* в ЗПИФ, трлн руб.



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 11. Недвижимость в структуре рыночных ЗПИФ, тыс. кв. м



Источник: IBC Real Estate.

В I полугодии 2025 года в интересах ЗПИФ было приобретено 15 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 783 тыс. кв. м. Объем вложений составил 56 млрд руб. или 18% от общего объема инвестиций за период. При этом часть активов пока находится в процессе включения в состав фондов, что является распространенной практикой.

Производственно-складская недвижимость сохранила лидерство по итогам полугодия — 11 из 15 сделок были заключены в этом сегменте. Объем инвестиций составил 49 млрд руб., а общая площадь приобретенных объектов — 765 тыс. кв. м. УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов благодаря устойчивому спросу, индексации ставок и привлекательной доходности.

Несмотря на преобладание классических сегментов в составе ЗПИФ, развиваются и альтернативные направления. Так, в июле на Московской бирже стартовали торги паями комбинированного фонда «Грин Флоу Лахта Парк» под управлением УК «Гамма Групп» — это уже второй фонд компании с вложениями в термальные комплексы.

Рис. 12. Динамика инвестиций в недвижимость в составе активов ЗПИФ и совокупной площади купленных объектов, млрд руб. и тыс. кв. м



Источник: IBC Real Estate.

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 завершённые 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.

Табл. 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.)», 8-е издание, 01.01.2025 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.

Табл. 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.

Табл. 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	1,05	1,15
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, 8-е издание, 01.01.2025 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.

Табл. 9. Скидка на торг

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,56	7,15	16,42

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

Табл. 10. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

Ø Местоположение земельного участка

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

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.

Табл. 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)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	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 свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,22
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	1,16

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

Табл. 12. 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	1,08	1,24

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 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.

Табл. 13. 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	1,14
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	1,19	1,09	1,29

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

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.

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

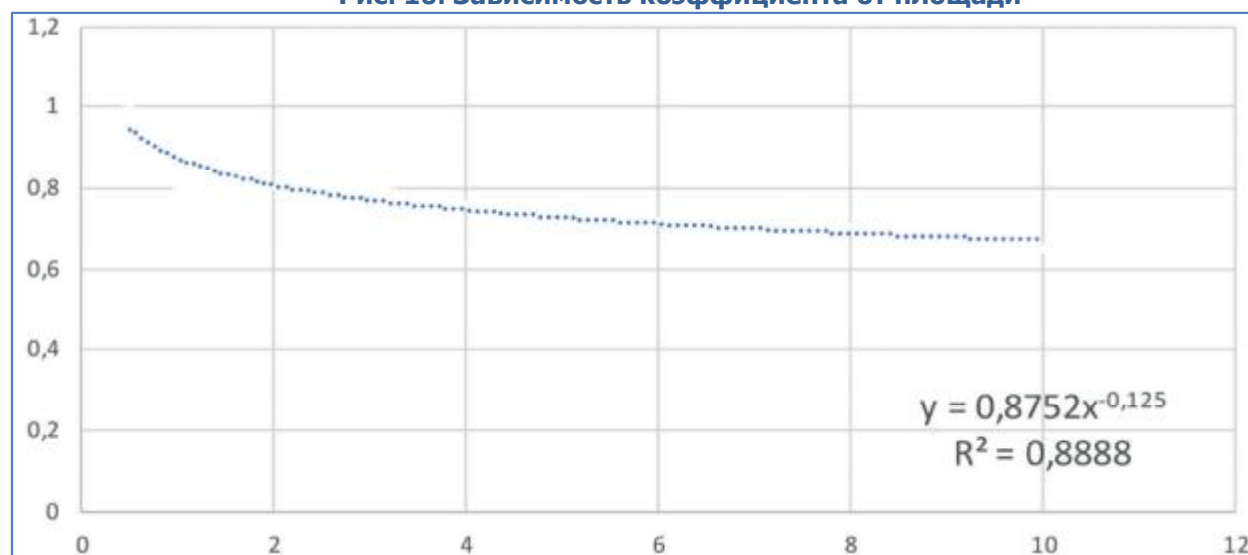
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,14	1,09	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных 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	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 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. 13. Зависимость коэффициента от площади

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 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.

Табл. 15. Корректировка на рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (затопленность, склон и т. д.)	1,15	1,05	1,25

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области в 2024-2025 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 2024 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.

Земельный рынок Подмосковья делится на три основных сегмента, каждый из которых показывает индивидуальные особенности динамики:

- ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) — наиболее динамичный сегмент. Спрос вырос на 10–15 %, предложение новых участков также стабильно увеличивается. Основной драйвер: высокая востребованность загородной жизни и недоступные ипотечные программы.
- Коммерческое назначение — демонстрирует умеренный рост (около 8–10 %), что связано с активностью малого и среднего бизнеса, который стремится к открытию новых торговых и складских объектов вблизи Москвы.
- Сельхозназначения — относительно стабильный сегмент с меньшими темпами роста (около 5–7 %). Здесь рост цен определяется спросом со стороны фермерских хозяйств.

Рынок земельных участков Московской области в 2025 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.

Таким образом, в ближайшие годы стоит ожидать сохранения высокой активности на рынке Подмосковья с акцентом на участки под индивидуальное строительство и премиум-класс, что открывает широкие возможности для покупателей и инвесторов.

Рынок земельных участков в Московской области демонстрирует устойчивую положительную динамику, начиная с 2020 года. По данным аналитических агентств и открытых отчетов, динамика цен на землю Подмосковья в среднем составила около 15–20 % за последние два года, в отдельных локациях прирост достигал 30 %. Подобная картина объясняется повышенным интересом к загородному жилью, ростом доступности ипотеки и активной реализацией инфраструктурных проектов.

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 переформируются 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.

Спрос на участки, близкие к городской черте в большей степени формируют конечные пользователи. 80% спроса составляют производственные компании, приобретающие ЗУ под собственное производство, оставшиеся 20% — под строительство объектов для хранения товаров или спекулятивной деятельности. Более дешевое предложение в 15-20 км от основных кольцевых автомагистралей приобретается в основном под спекулятивную стратегию.

Для промышленной функции наиболее востребованными остаются участки, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть, однако связано с большими рисками и непредсказуемостью материальных и временных затрат. Поэтому продолжится тренд на рост запросов на участки с высокой степенью готовности и возможностью начать строительство сразу после покупки.

Уже сейчас в сегменте наибольшее число запросов на покупку поступает в проекты под профессиональным управлением, что предполагает наличие размежеванных участков универсальной площади с подведенными коммуникациями, а также согласованных подъездных путей, охранного сервиса и прочих полезных опций. Несмотря на высокую стоимость размещения в индустриальных парках, за последние три года большинство ликвидных предложений ушло с рынка. Заполняемость наиболее успешных проектов находится на уровне 80-90%.

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, 41,25 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Петровское село

А/л. Киевское шоссе: 30 км от МКАД. Б/л. Боровское шоссе: 38 км от МКАД.
Д/л. Апрелевка: 18 мин. Д/л. Потоки: 24 мин. Д/л. Савино: 20 мин.

Цена за сотку: 1 696 346 ₽
Налог: УСН

+7 923 075-00-14
Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
Если хотите оставить заявку, напишите нам.

Жилой комплекс «Бадревский»
Уникальная распродажа 0% под залог депозита. Фиксированную цену квартиры сохраните ваши деньги.

Площадь участка: 41,25 сот.
Участок: правильная форма, транспорт, связь и много на участке, излучина

Акт: 108911266 Участок 41 сотка вдоль ЦНАД между Мокшан и Киевским шоссе, село Петровское Наро-Фоминского городского округа.
Чистый участок правильной формы засыпан, выровнен и полностью готов для строительства.
Категория земель: земли населенных пунктов.
Разрешенное использование: организация для малых предприятий:
АЗС, парк, кафе, склады и пр.
Все коммуникации расположены по границе участка:
подстанция на 75 кВт;
нагретый газ (труба на участке);
водоснабжение;
Оформлен план ГПЗУ;
Примечания:
удобный вид с ЦНАД;
правильная форма участка;
возможность подключения коммуникаций;
Полный пакет документов для быстрого выхода на сделку.
Наличие свой бизнес!
Цена 69 999 000 ₽.

[Продаю коммерческую землю 41.25сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Петровское село м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 319190177](#)

Поиск на карте (См. в Москве) Купить коммерческую землю Продажи коммерческой земли

https://www.cian.ru/commercial/299296026/

ЦИАН Москва

Недвижимость в Наро-Фоминске · Коммерческая · Продажи коммерческих участков в Наро-Фоминске · д. Малые Горки · Деревня м. Апрелевка · Новое село

Объявлено 21 апр 2020 · 125 просмотров и 14 сообщений, 332 уникальных

Продается коммерческая земля, 24,43 га

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

д. Киевское шоссе 27 км от МКАД · д. Варское шоссе 21 км от МКАД · д. Апрелевка 4 км · д. Побода 4 км · д. Крылатово 11 км

Посмотреть фото



4 фото

Показать карту 24,43 га

Продается земельный участок 24,43 Га в Апрелевке, 26 км от МКАД. Участок прямоугольной формы. Категория: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - склады. Связь с Киевского шоссе. В 200 м удобная транспортная развязка в Москву и область. Необходимые сети инженерно-технического обеспечения по границе. Газопровод 0,6 МПа, пропускной вынос ВЛЭП 25кВт на границу участка. Выполнены инженерно-геологические исследования. Рельеф с перепадами высот, уклоны в сторону р. Дно. Торг возможен.

1 200 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за гектар 49 119 925 Р

Налог УСН

+7 923 070-65-47

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите имя

Агентство недвижимости Union Brokers Присоединяйтесь к программе

Партнер Union Brokers

ЖК «1-й Лермонтовский» Квартиры с клеем от 8.2 млн руб в Люберцах

1 200 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за гектар 49 119 925 Р

Налог УСН

+7 923 070-65-47

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите имя

[Купить коммерческую землю 24.43га. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Малые Горки деревня м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 299296026](#)

Поиск на карте (См. в Москве) Купить коммерческую землю Продажи коммерческой земли

https://www.cian.ru/commercial/303921952/

ЦИАН Москва

Недвижимость в Наро-Фоминске · Коммерческая · Продажи коммерческих участков в Наро-Фоминске · д. Софьино · Деревня м. Апрелевка · Новое село

Объявлено 6 апр 2020 · 2315 просмотров, 5 сообщений, 1199 уникальных

Продается коммерческая земля, 21,5 сот.

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

д. Киевское шоссе 32 км от МКАД · д. Варское шоссе 24 км от МКАД · д. Апрелевка 15 км · д. Побода 11 км · д. Крылатово 14 км

Посмотреть фото



4 фото

Показать карту 21,5 сот.

Деревня Софьино, Наро-Фоминского района, уч.21,5. 1-й линия ЦКАД, удобный выезд. Участок для Вашего бизнеса. Предлагаю к продаже от собственника участок площадью 21,5 сотни под строительство: склады, магазин, автомойка, автосервис, кафе, ресторана и т.д. Кадастровый номер участка 50:26/0180101/0099. Агентом просьба не беспокоить!

21 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Настроившись, 20 855 000

Цена за сотку 1 000 000 Р

Налог УСН

+7 915 720-18-86

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите имя

Написать

Безопасность на сайте

Автор объявления Егор Кондратьев Соплатител

Арендовать или купить Офисы, склады, помещения свободного назначения

21 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Настроившись, 20 855 000

Цена за сотку 1 000 000 Р

Налог УСН

[Продажа коммерческой земли 21.5сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Софьино деревня м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 303921952](#)

Продаётся коммерческая земля, 110,82 сот.

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

А/ Калужское шоссе 43 км от МКАД А/ Киевское шоссе 41 км от МКАД

Д/ Крышино 30 мин. Д/ Апрелевка 35 мин. Д/ Покровка 30 мин.

14 фото

Предлагается в продаже земельный участок, расположенный на первой линии трассы ЦКАД, между оживлёнными Киевским и Калужским шоссе. Последней звеном коллективных клиентов. Отличная видимость земельного участка с трассы. Уникально чистое пространство. Материал земель земель населённых пунктов, с распределением видовой использования.

Легальность

Общественное питание

Гостиничное обслуживание

Обслуживание автотранспорта

Близость к строительству: Участок находится в непосредственной близости от строительства работ, что значительно экономит время и ресурсы.

Коммунальные

Газ: По границе участка, оптическое подключение.

Воды: Артезианский колодец, чистая и доступная вода для вашего бизнеса.

Электричество: Собственная трансформаторная подстанция, гарантированная мощность и независимость от перебоев в сети.

Высокий потенциал: развлекательный, развлекательный, развлекательный и развлекательный инфраструктуры, вы сможете быстро и эффективно реализовать свой проект и начать получать прибыль.

Приглашаем Вас к просмотру и обсуждению условий сделки. Показываем в любое время!

115 000 000 Р

Ссылка на объявление

Предложите свою цену

Например, 111 300 000

Цена за сотку 1 007 719 Р

Налог ИОН

+7 915 236-20-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Данные отнесены к объявлению

Ангелина Орлова

Премьер-наштал «Дом 56»

Премьер-наштал в ЦАО. Менеджер по продажам квартир с отделкой на Бирюковой от 21,5 млн Р

[Продаю коммерческую землю 110.82сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня м. Крёшино - база ЦИАН, объявление 320126357](#)

Продаётся коммерческая земля, 12,3 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 6. На карте

А/ Киевское шоссе 38 км от МКАД А/ Боровское шоссе 37 км от МКАД

Д/ Апрелевка 13 мин. Д/ Покровка 4 мин. Д/ Крышино 7 мин.

7 фото

12,3 сот.

Участок, пригодный для строительства, транспорта, связи и многого другого.

Арт. 109423549 Продаётся земельный участок промышленного назначения по адресу: Наро-Фоминский район, т. Апрелевка, ул. Фадеева д.6

Высокий автомобильный и пешеходный трафик обеспечивает постоянный поток клиентов для вашего бизнеса. До станции Апрелевка 15 минут пешком.

Идеальное место для интернет-кафе, автомойки, магазина и т.д.

Все коммуникации по границе участка.

Собственный заезд.

Юридическое и финансовое сопровождение сделки.

16 000 000 Р

Ссылка на объявление

Предложите свою цену

Например, 15 300 000

Цена за сотку 1 300 000 Р

Налог ИОН

+7 985 320-03-84

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Данные отнесены к объявлению

Сергей Козлов

Агентство недвижимости

Сканируйте QR-код

Дополнительные материалы

Дмитрий Максимов

Люблинский парк от ПИК

16 000 000 Р

Ссылка на объявление

Предложите свою цену

Например, 15 300 000

Цена за сотку 1 300 000 Р

Налог ИОН

+7 985 320-03-84

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

[Продаю коммерческую землю 12.3сот. ул. Фадеева, 6, Апрелевка, Московская область, Наро-Фоминский городской округ м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 319079462](#)

7.6. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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 16. 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 17. Срок экспозиции

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

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 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 – 1 500 000 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.

Согласно ФСО III проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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.

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 18. 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:

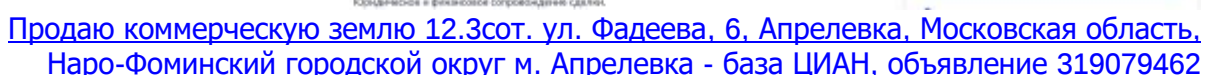
- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- местоположение;

- Вывод:** 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

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

- Описание выбранных аналогов для объекта оценки, приведены в таблице.



Поиск на карте Сделка в Москве Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Купить коммерческую землю Продажа коммерческой земли

https://www.cian.ru/sale/commercial/320126357/

ЦИАН Москва

Недвижимость в Наро-Фоминске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Наро-Фоминске > д. Жедочи > Жедочинское шоссе > Земельные участки

Объявление 22 авг. 12:10 109 просмотров, 5 из которых 49 уникальных

Продается коммерческая земля, 110,82 сот.

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

д. Калужское шоссе 43 км от МКАД д. Киевское шоссе 41 км от МКАД

д. Крешчино 30 мин д. Апрелевка 35 мин д. Подольск 30 мин

14 фото



Предлагается к продаже земельный участок, расположенный на первой линии трассы ЦКАД, между оживленными Киевским и Калужским шоссе. Последующий заказ проекционных чертежей, отпущения видимость земельного участка с трассы.

Участок является чистовым. На территории земельные участки, с распределением видовой инфраструктуры.

Легальность

- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Обслуживание автотранспорта
- Готовность к строительству: Участок оснащен и подготовлен к началу строительных работ, что значительно экономит ваше время и ресурсы.
- Коммунальные
- Газ: По границе участка, оптическое подключение.
- Воды: Артезианский колодец, чистая и доступная вода для вашего бизнеса.
- Электричество: Собственная трансформаторная подстанция, гарантированная мощность и независимость от перебоев в сети.
- Высокий потенциал: развлекательный, развлекательный вид использования и подготовленной инфраструктуры, вы сможете быстро и эффективно реализовать свой проект и начать получать прибыль.

Приглашаем Вас к просмотру и обсуждению условий сделки. Показываем в любое время!

115 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Настроено: 111 500 000

Цена за сотку 1 007 719 Р

Налог УСН

+7 915 236-20-73

Намерею только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Дополнительная информация

Агент по недвижимости Ангелина Орлова

Премьер-наштал «Дом 56»

Премьер-наштал в ЦАО, Москва! Идеальный вариант с отличной локации от 21,5 млн Р

[Продаю коммерческую землю 110.82сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня м. Крешчино - база ЦИАН, объявление 320126357](#)

Поиск на карте Сделка в Москве Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Продажа коммерческой земли Купить коммерческую землю Продажа коммерческой земли

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

ЦИАН Москва

Недвижимость в Наро-Фоминске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Наро-Фоминске > д. Софьино > Жедочинское шоссе > Земельные участки

Объявление 8 авг. 10:33 2115 просмотров, 5 из которых 5199 уникальных

Продается коммерческая земля, 21,5 сот.

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

д. Киевское шоссе 32 км от МКАД д. Барское шоссе 34 км от МКАД

д. Апрелевка 15 мин д. Подольск 11 мин д. Крешчино 24 мин

1 фото



21,5 сот.

Деревня Софьино, Наро-Фоминского района, уч.21,5.

1-я линия ЦКАД, удобный выезд. Участок для Вашего бизнеса!

Предлагается к продаже от собственника участок площадью 21,5 сотки под строительство склада, магазина, автомойки, автосервиса, кафе, ресторана и т.д.

Кадастровый номер участка: 50:06:0180101:0299

Агентам просьба не беспокоить!

21 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Настроено: 20 855 000

Цена за сотку 1 000 000 Р

Налог УСН

+7 915 720-18-86

Намерею только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить заявку, нажмите на

Написать

Дополнительная информация

Агент по недвижимости Егор Кондратьев

Арендовать или купить

Офисы, склады, помещения свободного назначения

21 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Настроено: 20 855 000

Цена за сотку 1 000 000 Р

Налог УСН

[Продажа коммерческой земли 21.5сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Софьино деревня м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 303921952](#)

Поиск на карте (Омск и Москва) | Купить коммерческую землю | Продажи коммерческой земли

https://www.cian.ru/коммерц/299296026/

ЦИАН | Мобильное приложение

Наро-Фоминск | Коммерческая | Продажи коммерческих участков в Наро-Фоминске | д. Малые Горки | Боровское шоссе | Новое шоссе

Обновлено 11 апр 2024 | 125 просмотров | 194 сообщения | 332 уникальных

Продается коммерческая земля, 24,43 га

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

д. Новое шоссе 27 км от МКАД | д. Боровское шоссе 21 км от МКАД
д. Апрелька 4 км | д. Победа 4 км | д. Крылатово 13 км

Посмотреть фото



4 фото

24,43 га

Продается земельный участок 24,43 Га в Апрельке, 28 км от МКАД. Участок прямоугольной формы. Категория: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - склады. Связь с Киевского шоссе. В 200 м урбанистическая застройка в Москве и области. Необходимые сети инженерно-технического обеспечения по границе. Газопровод 0,6 МПа, прокладка вынос ВЛЭП 25кВ на границу участка. Выполнены инженерно-геодезические изыскания. Рельеф с перепадами высот, уклоны в сторону р. Дно. Торг возможен.

1 200 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за гектар 49 119 920 Р
Налог УОН

+7 923 070-65-47

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Агентство недвижимости Union Brokers
Присоединяйтесь к программе

Наталья Union Brokers

ЖК «1-й Лермонтовский»
Квартиры с клеем от 8,2 млн руб в Люберцах



1 200 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за гектар 49 119 920 Р
Налог УОН

+7 923 070-65-47

Номер только для звонков, сообщения не идут
Если захотите оставить заявку, напишите нам

[Купить коммерческую землю 24.43га. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Малые Горки деревня м. Апрелька - база ЦИАН, объявление 299296026](https://www.cian.ru/коммерц/299296026/)

8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков приведен в таблице.

Таблица 19. 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	12,3	110,82	21,5	2443
Цена для объектов-аналогов	руб.		16 000 000	115 000 000	21 500 000	1 200 000 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		1 300 813	1 037 719	1 000 000	491 199
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		1 300 813	1 037 719	1 000 000	491 199
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды на 49 лет
Корректировка, %			0%	0%	0%	10%
Скорректированная цена	руб./сотки		1 300 813	1 037 719	1 000 000	540 319
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		1 300 813	1 037 719	1 000 000	540 319
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		1 300 813	1 037 719	1 000 000	540 319
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		07 сентября 2025 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, %			-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки		975 610	778 289	750 000	405 239
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., 36 км от МКАД, п. Калинин	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, 26 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня, 35 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Софьино деревня, 32 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Малые горки деревня, 27 км от МКАД
Расстояние от МКАД, км		36	26	42	32	27
Коэффициент		0,602	0,748	0,543	0,651	0,729
Корректировка, %			-20 %	11 %	-8 %	-17 %

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия.	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия.	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия.	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия.
Корректировка, %			-19 %	-19 %	-19 %	-19 %
6.3. Окружение объекта		Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами	Земельный участок граничит с промышленными объектами
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь земельного участка	сотки	200	12	111	22	2 443
Коэффициент		0,602	0,64	0,49	0,59	0,33
Корректировка, %			-30 %	-8 %	-24 %	36 %
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %
7.3. Топография		<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %
8. Дополнительные характеристики						
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электричество на участке	Газ - по границе участка, вода - артезианский колодец, электричество - ТП на участке	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электроснабжение на участке
Корректировка, %			0 %	-26 %	0 %	-15 %
8.2. Наличие проекта строительства		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %	0 %
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-69 %	-42 %	-51 %	-15 %
Скорректированная цена	руб./сотки		302 439	451 408	367 500	344 453
Общая валовая коррекция, %			49 %	53 %	43 %	70 %
Коэффициенты весомости			0,26	0,25	0,27	0,22
Коэффициент вариации		17,11 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 25 %			
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотки	366 500				
Справедливая стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.	73 300 000				

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.

Табл. 20. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

Размер коэффициента уторговывания принят на уровне максимального значения в размере -27%.

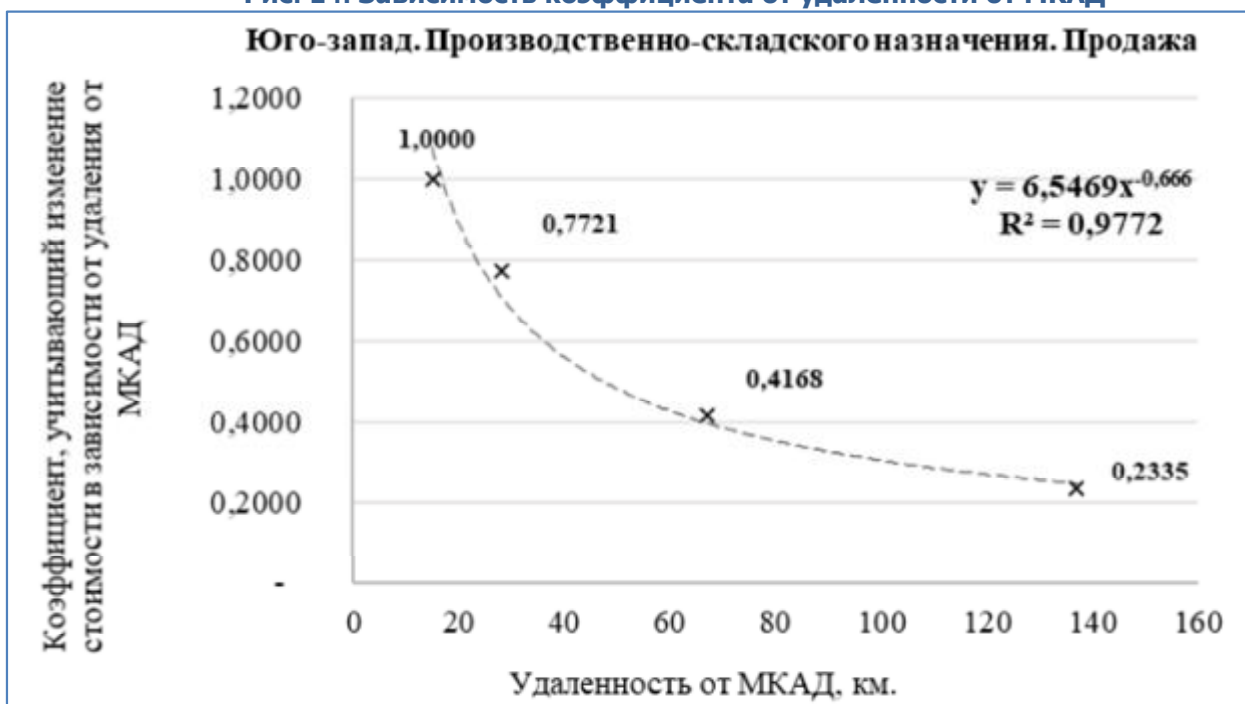
НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**Корректировка на удаление от МКАД**

Объект оценки расположен в 36 км от МКАД по Киевскому шоссе, объекты аналоги расположены в 26-42 км от МКАД.

Рис. 14. Зависимость коэффициента от удаленности от МКАД



Источник: ПФК (<https://pfagroup.ru>).

Корректировка на красную линию

Таблица 21. 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	1,08	1,24

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

Все представленные аналоги имеют лучшую транспортную доступность, Оценщик счел необходимым ввести корректировку в размере -19% (1/1,24-1).

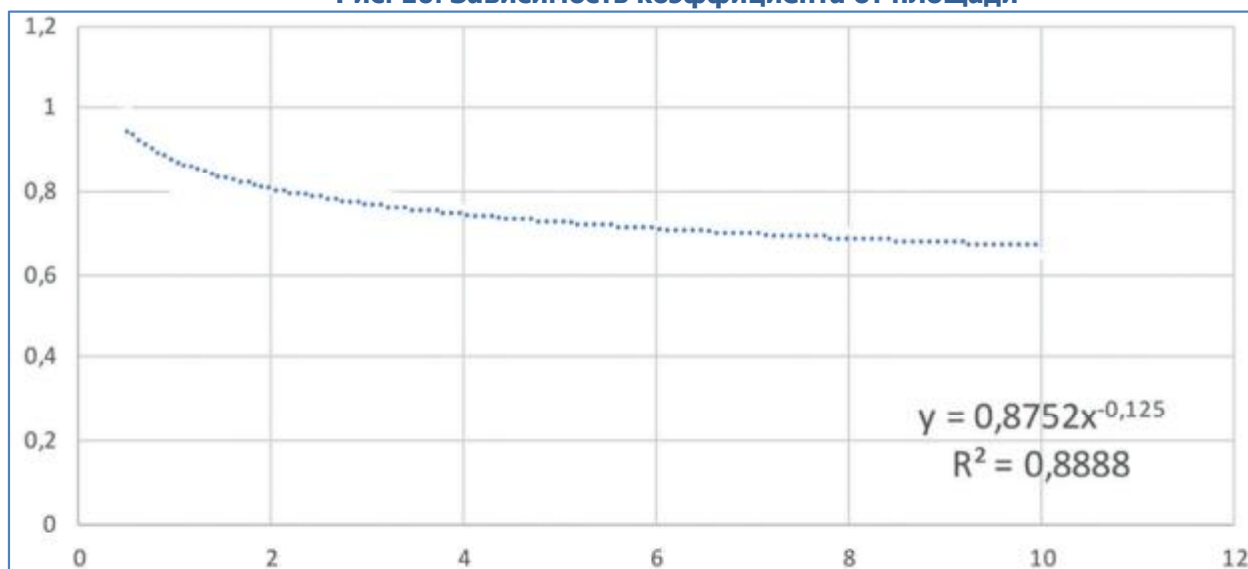
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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, 8-е издание на 01.01.2025 г.

Рис. 15. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

ДОСТУПНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

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

Табл. 22. 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	1,09	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	1,05	1,15

Источник: Справочник ABN Group, 8-е издание, 01.01.2025 г.

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 8,64%, 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 23. 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	366 500	73 300 000

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 24. 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	73 300 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	73 300 000 (Семьдесят три миллиона триста 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 июля 2004 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 711082

Настоящий диплом выдан Ворожцовой
Екатерине Александровне
в том, что она с 1-го сентября 2003 г. по 25-го мая 2004 г.
прошла(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. Абрамчук

Министр Генштаба 1996


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О КРАТКОСРОЧНОМ ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

в объеме 108 часов
(количество часов)



Ректор (подпись) В.И.Иванов
Секретарь _____

Город Москва год 2010

Регистрационный номер 0006/2010



Удостоверение является государственным документом
о краткосрочном повышении квалификации

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01066
номер свидетельства

**Плешкина
Екатерина Александровна**

ИНН 501006430855

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

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

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

о том, что **Плешкина Екатерина Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

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

Дата составления выписки «04» июня 2018 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников







ДОГОВОР №0991R/776/51239/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Базисные отношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна Адрес регистрации или ИНН: 501006430855	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2024 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОМ 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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	
СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензиями, исками), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады, и/или	

	- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки или/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или/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 (Выгодоприобретателю); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по 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 обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 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 списания 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 (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка 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 управляются 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 в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/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: - Мигушова Виктория Павловна, эл. почта: MigushovaVP@alfastrah.ru, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 2089 - агент ООО «ИНС-М» (агентский договор № 14434/ТАЮП/2020 от 22.05.2020 г.), тел.: +7 (915) 259-73-03, эл. почта: in@iscompany.org Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плешкина 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 оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Плешкина Екатерина Александровна в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» Московской региональной центр/Корпоративный блок/управления коммерческого страхования (подпись, печать, печать АО «АльфаСтрахование» и печать АО «АльфаСтрахование») Доверенности № 6483/22Н от "28" июля 2022 г. Договор (Период страхования) 0003/0911R776/2022 г. МОСКВА

ПОЛИС №0991R/776/51239/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23.12.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51239/24, 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 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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:  Плешкина Екатерина Александровна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» в региональный центр/Корпоративный центр/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности оценщиков Олег Владимировича , действующего на основании Доверенности № 648/202N 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-AEN 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

1 Кадастровый номер: 50:26:0140302:1205

4 Номер кадастрового квартала: 50:26:0140302

5 Общие сведения

Предданные номера: 50:26:0140302:765

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.02.2013

7

8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калининск, п. Калининск

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:

13

Правообладатель: Алексеев Эдуард Борисович

Вид права: Общая доля в собственности

Особые отметки: Размер доли: 9/10

Документ: —

14

Правообладатель: Терешок Виктор Олегович

Вид права: Общая доля в собственности

Особые отметки: Размер доли: 1/10

Документ: —

15

Особые отметки: —

16

Сведения о природных объектах: —

16.1 Номера образованных участков: 50:26:0140302:1205, 50:26:0140302:1206, 50:26:0140302:1207

16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:26:0140302:765

16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —

Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

Инициалы, фамилия, подпись

Г. Ю. Печников (инициалы, фамилия)

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)





**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.kalininetsmo.ru.
4. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

И. о. Главы администрации
городского поселения Калининцы



Е.И.Говорова

Администрация
городского поселения Калининцы
КОПИЯ ВЕРНА.

Подлинный документ находится
в администрации городского
поселения Калининцы

Специалист Р. - П. Мар
18.07.2012