



**ЦЕНТР
НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**

ОТЧЕТ №ПИФ-Н-1308181/26

**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: 06 марта 2026 г.

Дата составления: 06 марта 2026 г.

г. Москва 2026 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.....	19
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	21
7.4. Анализ рынка земельных участков Московской области.....	25
7.5. Анализ фактических цен на промышленные земли	29
7.6. Ликвидность объектов оценки.....	37
7.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	37
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
8.1. Этапы проведения оценки	38
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	38
8.3. Подходы к оценке	40
8.3.1. Затратный подход	40
8.3.2. Сравнительный подход.....	41
8.3.3. Доходный подход	42
8.4. Определение справедливой стоимости объектов оценки.....	42
8.4.1. Методы оценки земельных участков.....	42
8.4.2. Выбор объектов-аналогов	44
8.4.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	47
8.4.4. Результаты оценки справедливой стоимости на основе сравнительного подхода.....	52
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	52

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 №26 от 05.03.2026 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: 06 марта 2026 г.
- ü Дата составления отчета: 06 марта 2026 г.
- ü Номер отчета: №ПИФ-Н-1308181/26.
- 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	74 320 000	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	74 320 000 (Семьдесят четыре миллиона триста двадцать тысяч) руб.

И.о. Генерального директора ООО «ЦНЭС»:
(по Доверенности №10/25 от 03.11.2025 г.)

Балагутина Н.А.

Оценщик:

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

Плешкина Е.А.



06 марта 2026 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 06.03.2026 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	06 марта 2026 г.
Дата составления отчета	06 марта 2026 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	1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. 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». 5. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов; 6. 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. 7. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам; 8. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик; 9. 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 03 сентября 2007г.; Место нахождения – 127015, г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2, к. 1, помещ. 4/10
----------------------	---

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, вн.тер.г.муниципальный округ, Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4. 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/776/21243/25 от 10.12.2025 года, срок действия договора страхования с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Страховая сумма 2 001 000 000,00 (Два миллиарда один миллион) рублей 00 копеек. 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/776/21239/25 от 22.12.2025 г. Страховая сумма 30 001 000,00 (тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек. Срок действия договора с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 22 года (с 2004 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ, Преображенское, ул. Суворовская, д.6, стр.4
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 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 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 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. N200):
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

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

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

6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 3. Юридическое описание объекта оценки

Наименование характеристики	Описание характеристики
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 20 000 кв.м., кадастровый номер 50:26:0140302:1205
Вид права	Общая долевая собственность
Собственник	ЗПИФ недвижимости «Алексеевский» под управлением ООО «УК «Джи Пи Ай»
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 50-АЕН 206098 от 25.07.2013 г
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование участков	для размещения производственных, складских, административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов
Адресные ориентиры	Московская обл., Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, пос. Калининцев
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка Источник: данные Заказчика, свидетельства о собственности.

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки числится на балансе ЗПИФ недвижимости «Алексеевский», балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки составляет – 73 300 000 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.

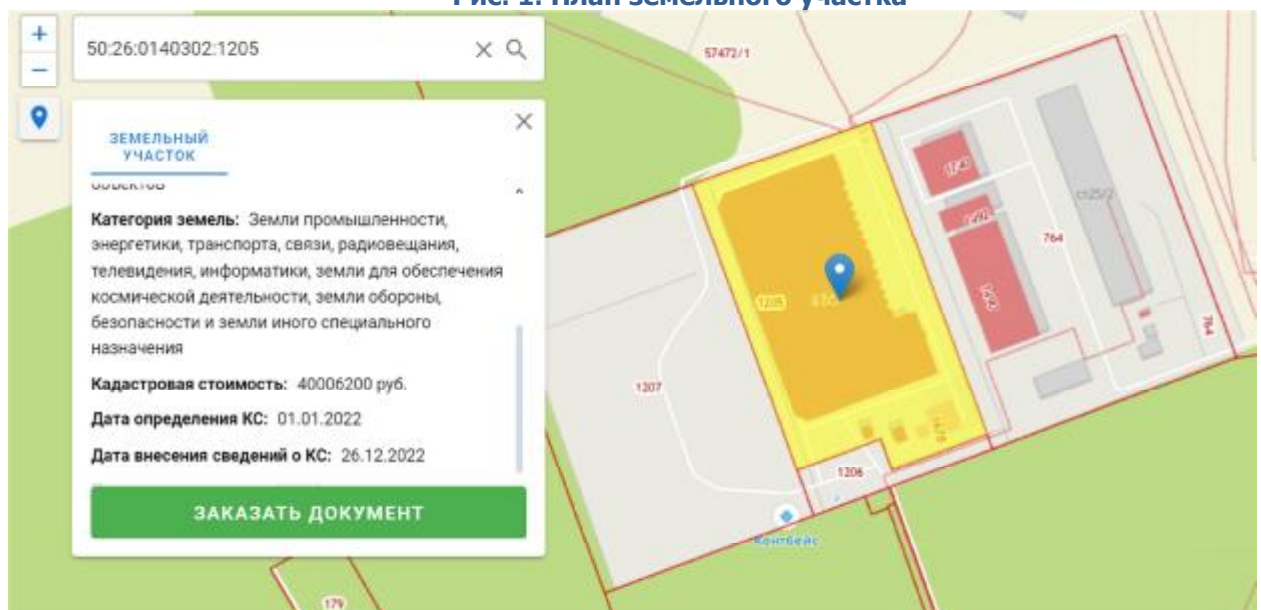
Земельный участок имеет ровный рельеф, форму правильного многоугольника, территория ранее использовалась под оборонные цели (полигон) – участок не огорожен, на участке имеются бетонные конструкции (фундамент КПП и несколько бетонных плит), которые будут утилизированы продавцом в течение ближайшего месяца.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

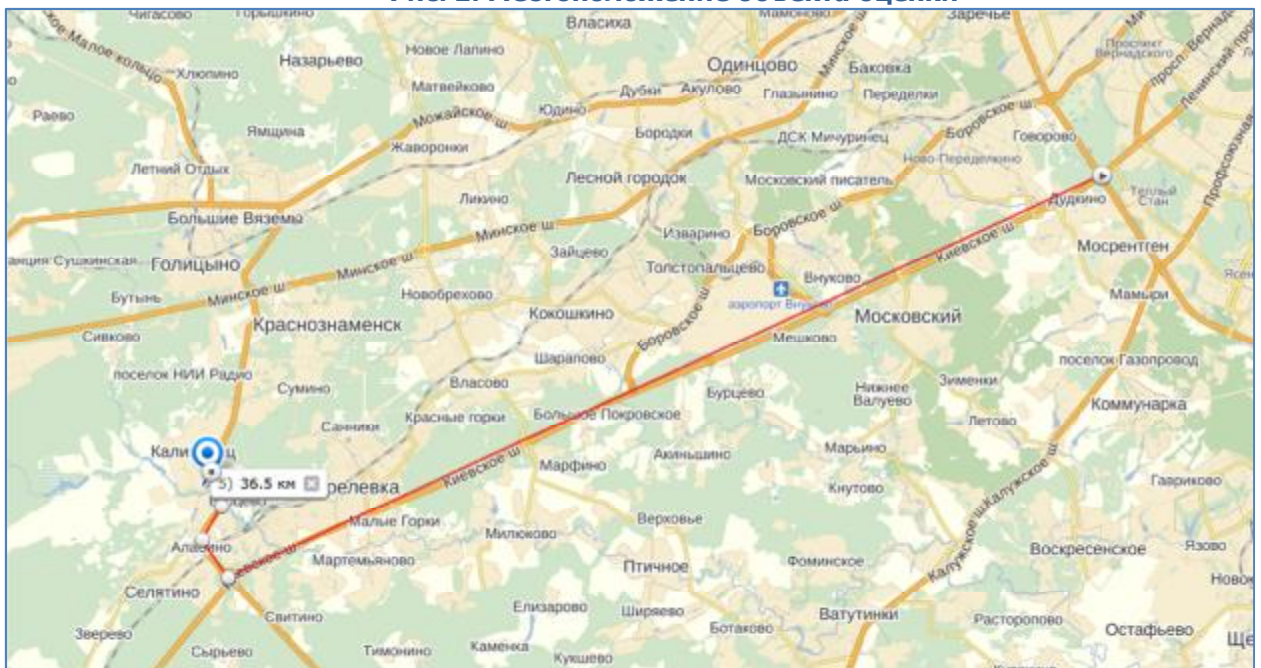
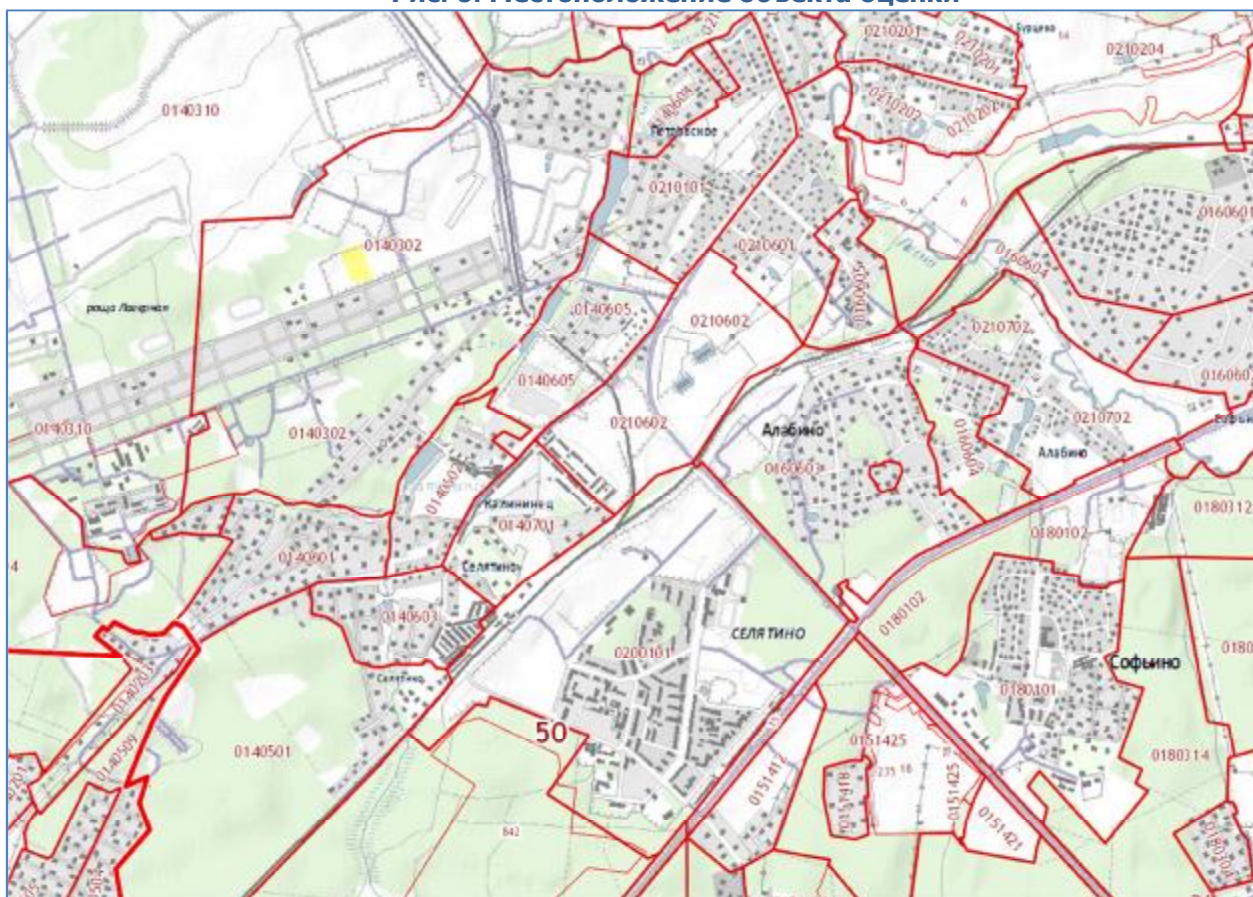


Рис. 3. Местоположение объекта оценки



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

Внешние факторы, оказывающие влияние на развитие сегментов:

- Минимальные темпы роста экономики – прогнозы ВВП в 2026 году – на уровне 1,3% г/г. Автомобильная отрасль, производство минеральной продукции, деревообрабатывающий комплекс и ряд других крупных отраслей демонстрировали отрицательную динамику на протяжении 2025 года и сохраняют ограниченный выпуск в 2026.
- Конкуренция за работников на рынке труда ослабевает, что отражается в замедлении роста заработных плат. Несмотря на сохранение рекордно низкого уровня безработицы (2,1%), индекс hh.ru вырос в 2 раза г/г, что говорит о трансформации рынка в пользу работодателя.
- Потребители переходят к экономии на фоне сохраняющегося роста цен, замедления темпов роста доходов и общем сокращении социальных настроений и ожиданий.
- Рост налоговой нагрузки будет ограничивать возможности бизнеса для инвестиций, а также поддержит дальнейший рост цен на товары и услуги. Как результат, цикл снижения ключевой ставки замедлится и высокая стоимость заемного финансирования сохранится на протяжении года.
- Пересмотр кадастровой стоимости и увеличение количества проектов, для которых налоговая база на имущество определяется от кадастровой стоимости ведут к росту операционных расходов.
- Рост стоимости строительных материалов стабилизировался на фоне охлаждения экономики, однако дефицит рабочих и линейных специалистов сохраняется.

В 2026 году рынок коммерческой недвижимости будет находиться в условиях поиска путей оптимизации на фоне сдержанного спроса во всех сегментах. В подобной конъюнктуре рынка особенно возрастает важность различных мер государственной поддержки, доступа к оперативной аналитике, а также стоимости управления и эксплуатации объектов, возможности ее оптимизации.

¹ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/707/k0o8kswdhotzr1bv4txn83xm3f0563hq/IBC-Real-Estate_Q4-2025_Investment_Russia.pdf

Рис. 4. Общие показатели рынка

	Россия Существующие площади	Москва Существующие площади	Цикл рынка 2025 → 2026 Изменение цикла рынка IV кв. 2025 / IV кв. 2026 - прогноз
Склады ¹	75 060 тыс. кв. м	37 099 тыс. кв. м	 → 
Офисы ²	31 095 тыс. кв. м	21 167 тыс. кв. м	 → 
Торговые центры ³	26 982 тыс. кв. м	6 817 тыс. кв. м	 → 
Гостиницы ⁴	183 тыс. номеров	34 тыс. номеров	 → 

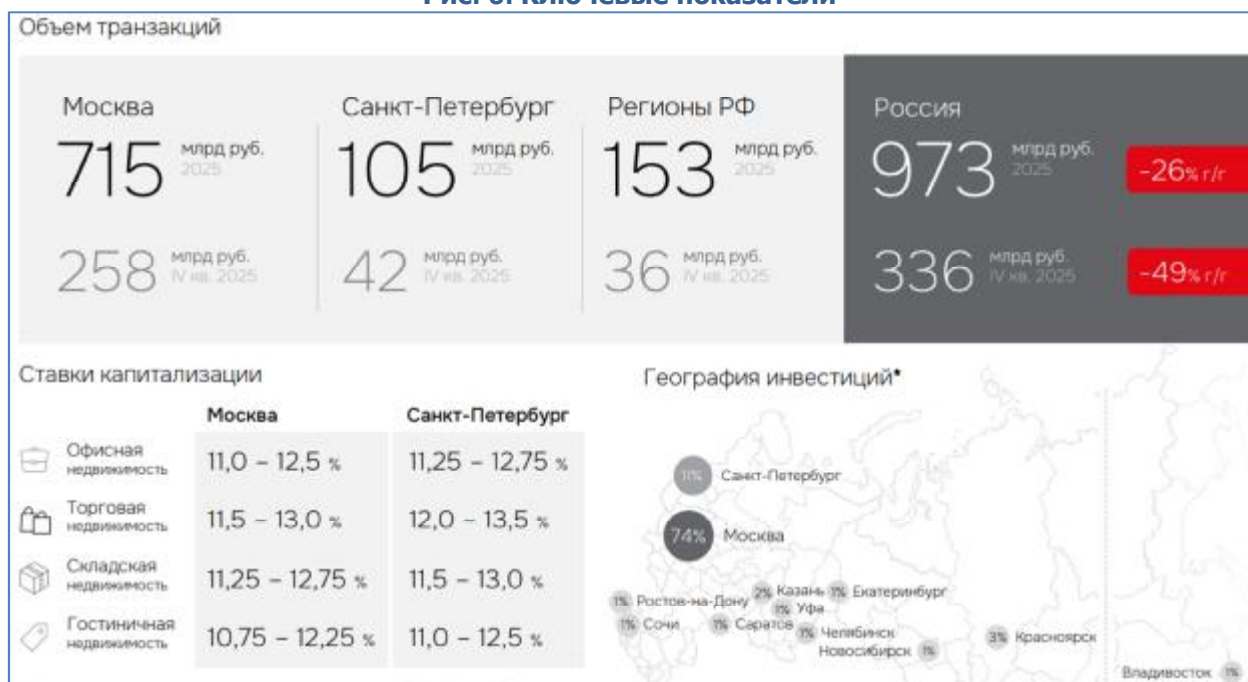
Источник: IBC Real Estate.

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 2025 года составил 973 млрд руб. Рынок остается существенно активнее докризисного периода – текущий результат более чем в 3 раза превышает среднегодовые значения 2016–2021 гг. Такая динамика подтверждает сохранение устойчивого инвестиционного интереса к недвижимости даже в условиях сдержанного экономического роста.

Инвестиционные покупки играют ключевую роль в структуре сделок, на них пришлось около половины от совокупного объема вложений против 24% в прошлом году. Такой результат во многом был обеспечен закрытием ряда крупных транзакций, включая сделки, связанные с выходом иностранных компаний из российских активов.

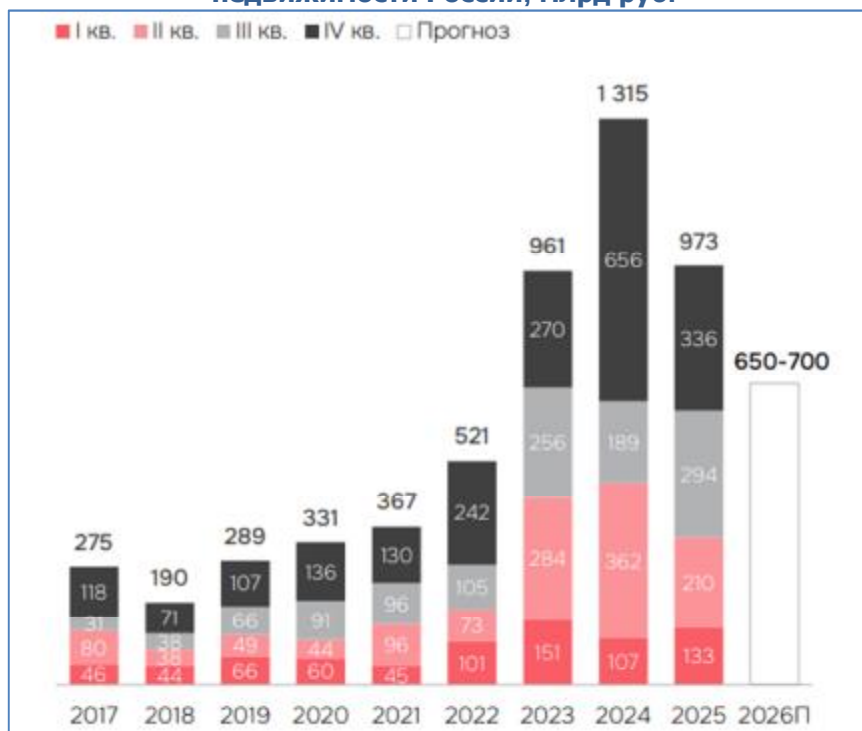
В 2026 году рынок будет развиваться в условиях умеренного экономического роста и сохраняющейся высокой стоимости заемного капитала. По итогам года совокупный объем инвестиций в недвижимость России ожидается на уровне 650–700 млрд руб., при этом на Москву придется около 500–550 млрд руб., на Санкт-Петербург — 80–90 млрд руб., а оставшиеся 60–70 млрд руб. распределятся между другими регионами.

Рис. 5. Ключевые показатели



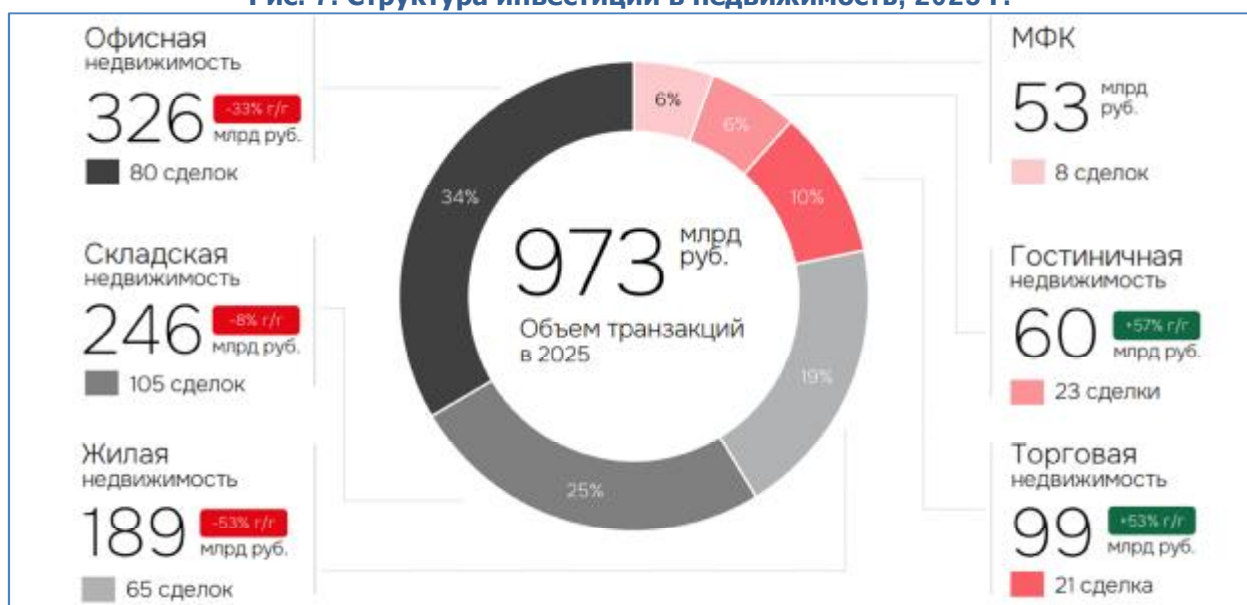
Источник: IBC Real Estate.

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



Источник: IBC Real Estate.

Рис. 7. Структура инвестиций в недвижимость, 2025 г.



Источник: IBC Real Estate.

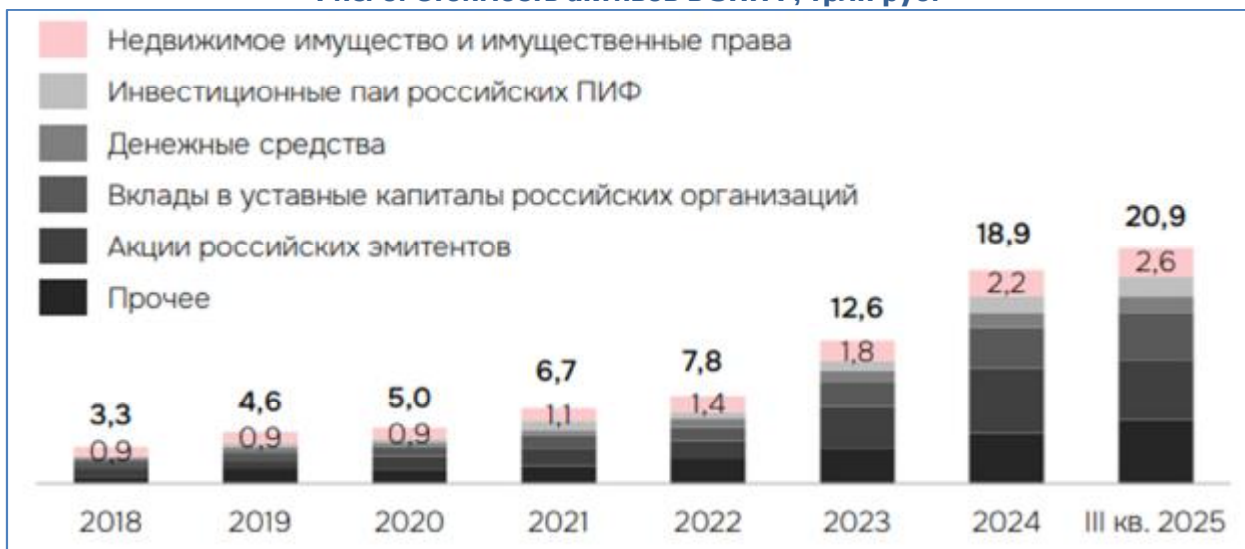
Сегмент ЗПИФ недвижимости

На конец ноября 2025 года денежный агрегат М2 составил 124,7 трлн руб., увеличившись на 12,3% за год. Половина этого объема (62,4 трлн руб.) — переводные и срочные депозиты населения. Однако на фоне снижения доходности по банковским вкладам часть инвесторов перераспределяет средства в альтернативные инструменты, включая ЗПИФ недвижимости, ориентированные на вложения в реальные активы.

Согласно данным Банка России, по итогам III квартала 2025 года совокупная стоимость активов в составе ЗПИФ достигла 20,9 трлн руб. (+24% г/г или +4,0 трлн руб.). На недвижимость приходится 2,6 трлн руб., или 13% от стоимости всех активов в фондах.

Недвижимость остается одним из ключевых активов ЗПИФ. Наибольшая часть вложений приходится на фонды для квалифицированных инвесторов — 2,2 трлн руб., что подтверждает стабильный интерес институциональных игроков к инструменту для эффективного управления капиталом. При этом около четверти всего объема недвижимости в ЗПИФ (0,6 трлн руб.) находится в розничных фондах, доступных широкой аудитории, что показывает популярность инструмента среди розничных инвесторов.

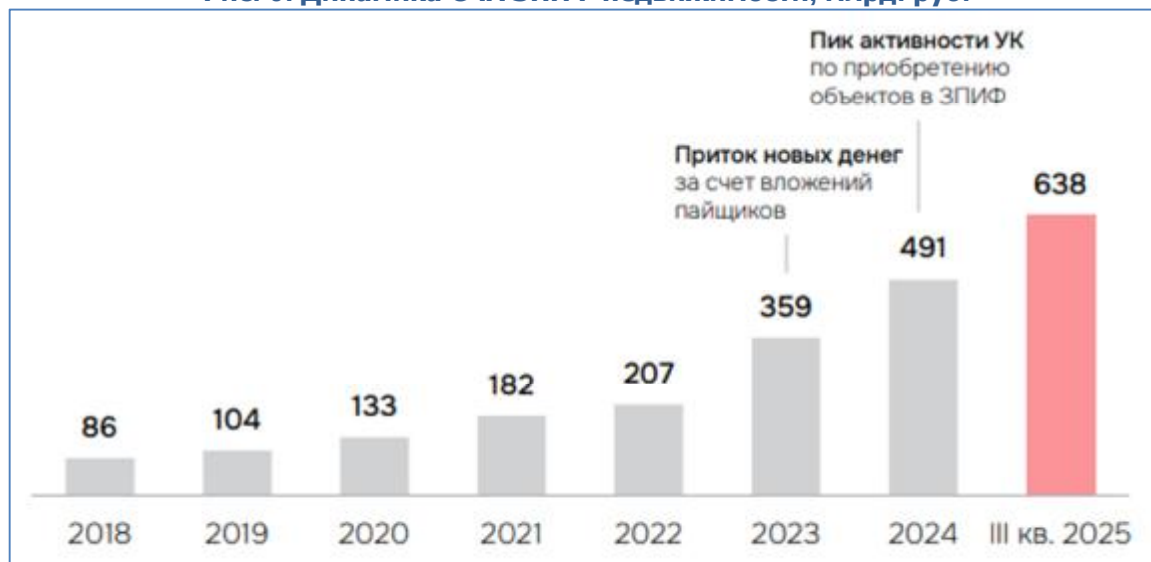
Рис. 8. Стоимость активов в ЗПИФ, трлн руб.



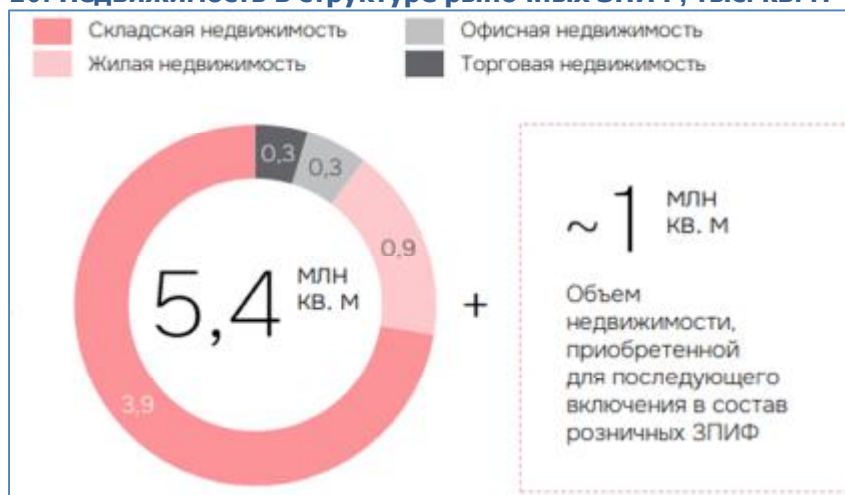
Источник: IBC Real Estate.

По итогам III квартала 2025 года совокупная СЧА розничных ЗПИФ достигла 638 млрд руб. (+147 млрд руб. с начала года), в основном за счет включения новых объектов, переоценки активов и запуска новых фондов, СЧА которых достигла 32 млрд руб. В розничных ЗПИФ на конец сентября 2025 года сосредоточено порядка 5,4 млн кв. м (+1,8 млн кв. м с начала года). В структуре активов фондов более 70% составляет складская недвижимость.

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



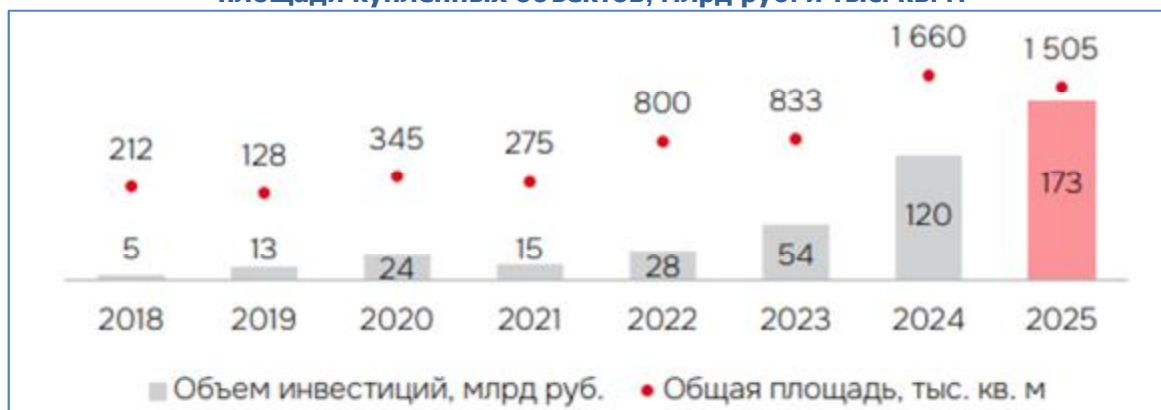
Источник: IBC Real Estate.

Рис. 10. Недвижимость в структуре рыночных ЗПИФ, тыс. кв. м

Источник: IBC Real Estate.

С 2024 года рынок перешел в фазу повышенной активности по структурированию объектов в состав ЗПИФ. В течение 2024 года УК приобрели недвижимость на 120 млрд руб., формируя портфели в ожидании потенциального перетока средств населения из банковских депозитов. В 2025 году объем приобретений увеличился и составил 173 млрд руб.

Склады рассматриваются как один из наиболее перспективных классов активов, в том числе за счет высокой устойчивости к кризисам. Дополнительным фактором привлекательности является долгосрочная аренда крупными резидентами, что снижает ротацию арендаторов и обеспечивает стабильность денежных потоков. В 2026 году ожидается более сдержанная инвестиционная активность, при этом складской сегмент останется приоритетным направлением для УК ЗПИФ.

Рис. 11. 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.)», 9-е издание, 01.01.2026 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	1,21

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 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	11,56	7,06	15,11

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Табл. 10. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 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	0,72	0,90	0,86

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)	1,10	1,05	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	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	1,19
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	1,17

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 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	1,23

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 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.

Табл. 13. Категория /вид разрешенного использования земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" к удельной цене земельных участков категории "земли промышленности..."	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования "под объекты придорожного сервиса" к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования "под промышленную застройку"	1,13	1,06	1,20

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 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	1,19
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

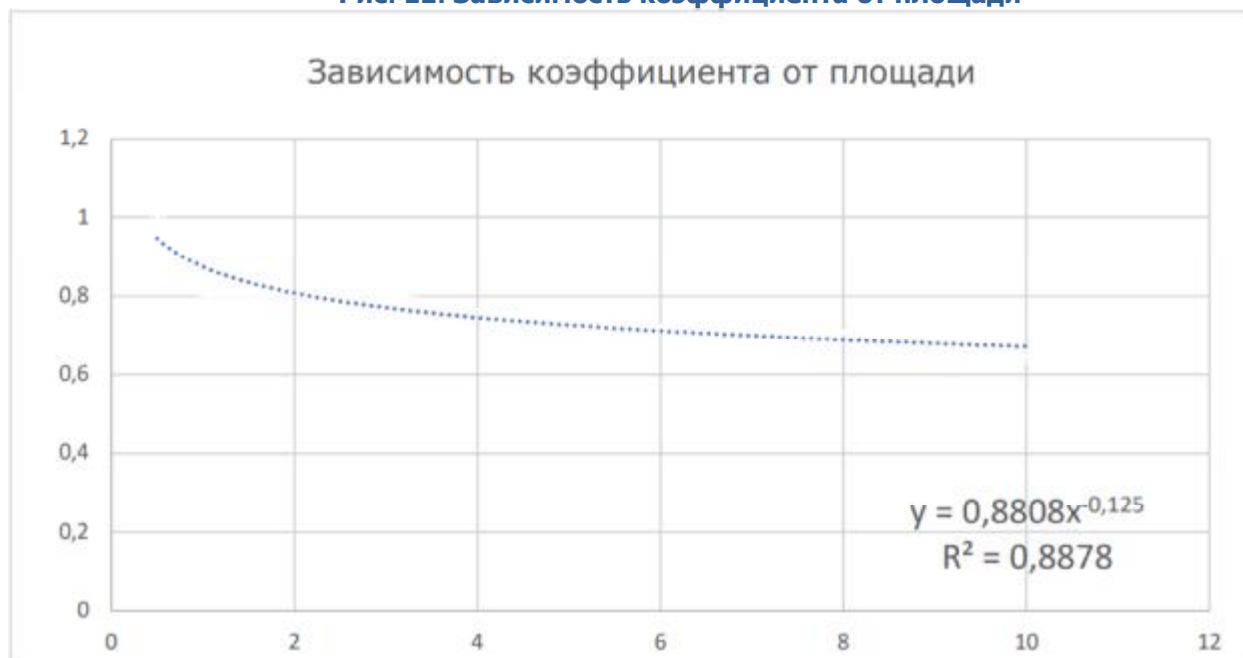
Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

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. 12. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 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 (заболоченность, склон и т. д.)	1,15	1,05	1,25

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

7.4. Анализ рынка промышленных земельных участков Московской области ²

По данным на конец 2025 года, рынок промышленных земельных участков в Московской области продолжает развиваться, количество игроков на нём увеличивается, при этом уровень концентрации постепенно растёт.

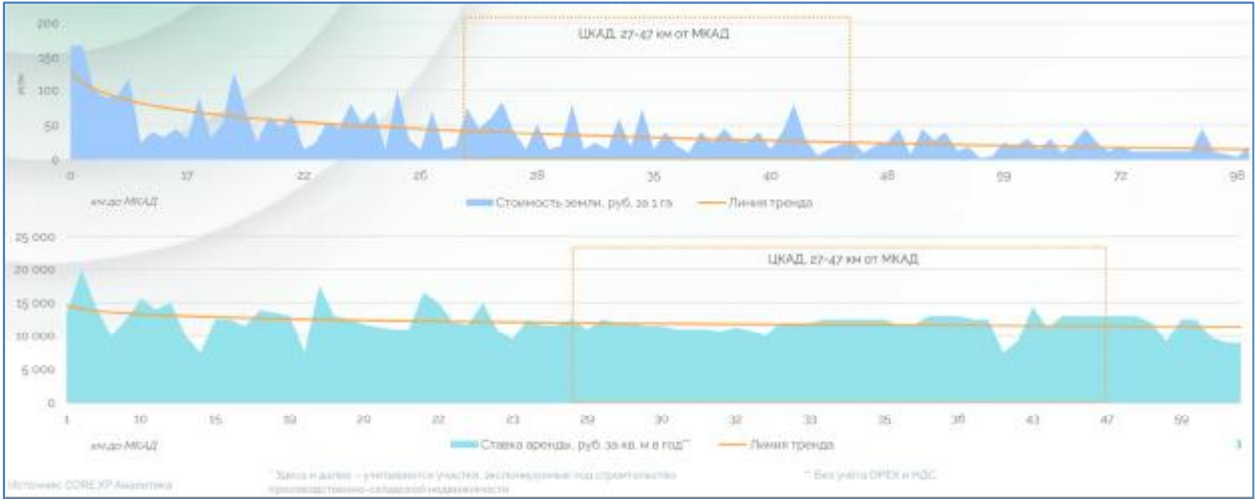
Рис. 13. Ключевые цифры рынка промышленных участков Подмоскovie



Источник: CORE.XP Аналитика

Чем ближе к городу расположен объект, тем он дороже: и спрос на такие объекты выше из-за более удобной логистики, и предложение сокращается ввиду расширения фактических границ города.

Рис. 14. Распределение цен земельных участков* и ставок аренды** в зависимости от удаленности от МКАД



Источник: CORE.XP Аналитика.

² <https://core-xp.ru/upload/iblock/dc1/wpuxu40fydyfn8cpgoxgir66h61ct387t.pdf>

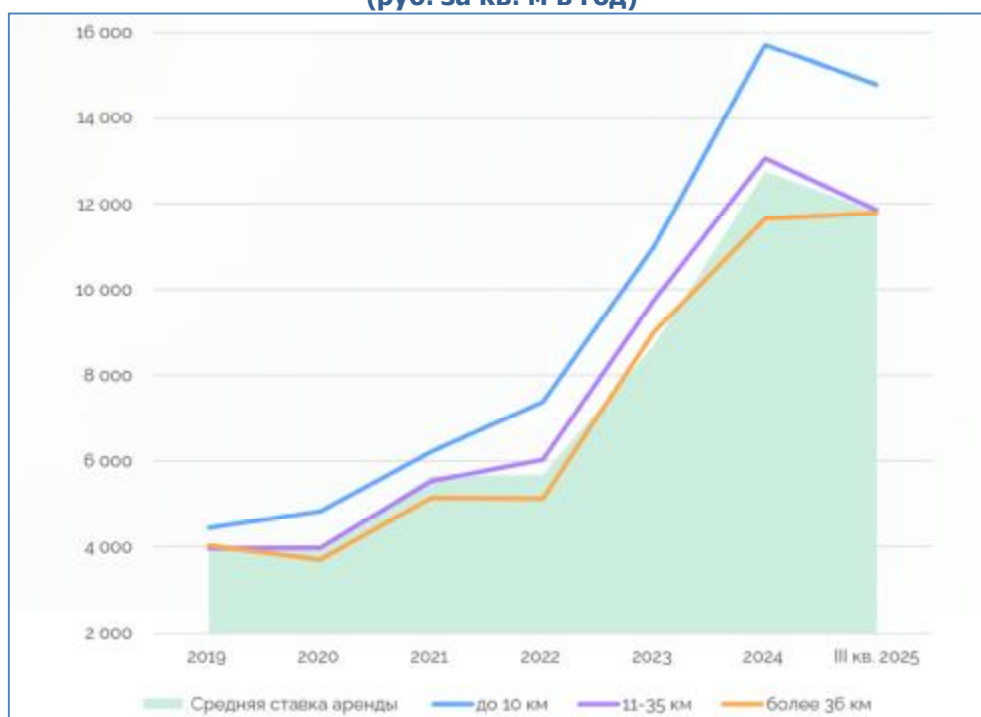
Удаленные опции подходят для конечных пользователей складов и арендаторов с меньшей оборачиваемостью товарных запасов – например, для производственных компаний.

Строительство ЦКАД улучшило «радиальную мобильность», т.е. позволило сократить время в пути до Москвы: появилась возможность объехать участки с затрудненным движением по другим трассам. Это выровняло ставки аренды, т.е. позволило менее удачно расположенным объектам увеличить ставки аренды еще больше в дополнение к среднему росту на рынке.

В период 2019-2025 гг. цена на земельные участки в районе ЦКАД (27-47 км от МКАД в зависимости от направления) выросла в 3,5 раза.

Средние ставки аренды за тот же период в среднем также выросли в 3 раза: с 3 900 руб. за 1 кв. м в 2019 г. до 11 802 руб. за 1 кв. м в 2025 г.

Рис. 15. Динамика ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД, (руб. за кв. м в год)



Источник: CORE.XP Аналитика

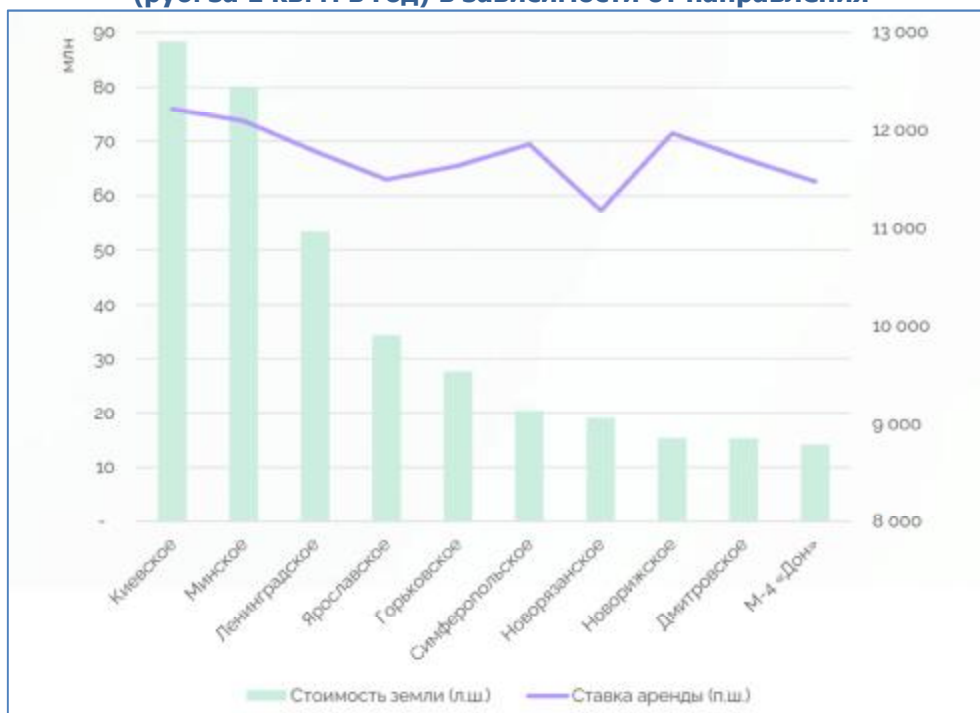
Географическое распределение становится менее заметным: разница между традиционно менее дорогими (как по ставкам аренды, так и по ценам покупки земли) восточными направлениями и более дорогими северными и южными шоссе сократилась.

Наиболее высокая стоимость земли наблюдается на Киевском и Минском шоссе, где отмечается дефицит предложения. Ленинградское шоссе традиционно удерживает высокие значения стоимости земли за счет кластера вокруг аэропорта Шереметьево и исторически высокого уровня развития этого субрынка.

Новорижское шоссе демонстрирует одно из самых низких значений, т.к. 2/3 предлагаемых здесь участков расположены более чем в 45 км от МКАД.

Минимальная стоимость участков – на трассе М-4 «Дон», что также связано с ограниченным предложением и значительной его удаленностью от МКАД.

Рис. 16. Стоимость земли (руб. за 1 га) и ставки аренды складов (руб. за 1 кв. м в год) в зависимости от направления



Источник: CORE.XP Аналитика

Сейчас на рынке предлагается около 100 участков для приобретения – это примерно 4.6 тыс. га: это земли населенных пунктов, сельскохозяйственные и земли промышленности и иного назначения.

Рис. 17. Категория земель, % (га)

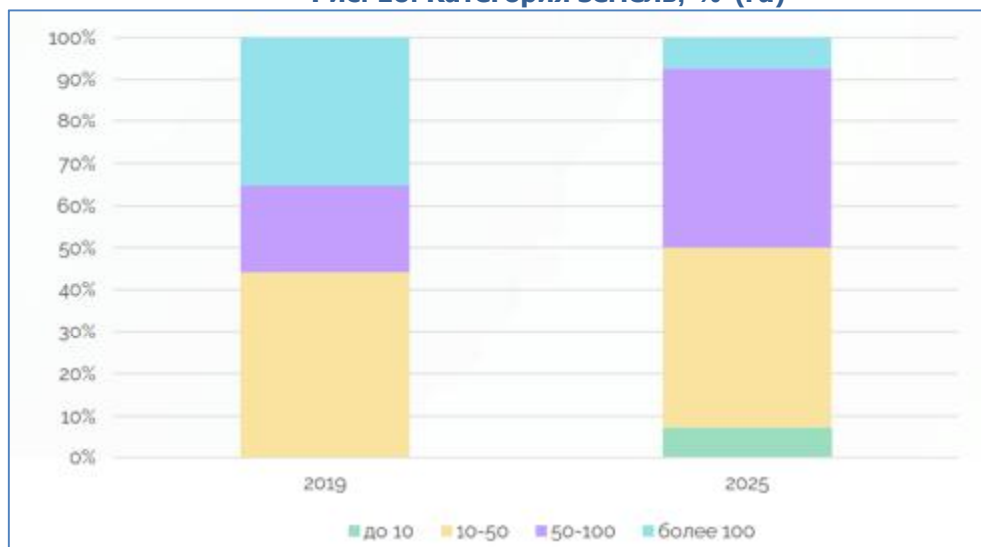


Источник: CORE.XP Аналитика

В целом, предложение «активно маркетируемых» участков земли по сравнению с 2019 г. выросло примерно в 2 раза, преимущественно за счет участков сельскохозяйственного назначения.

Доля крупных участков (от 100 га) сократилась в пользу участков более мелкой (до 10 га) и средней (50-100 га) нарезки.

Рис. 18. Категория земель, % (га)



Источник: CORE.XP Аналитика

Основные выводы:

- Предложение участков под строительство промышленно-складской недвижимостью значительно – в 2 раза - увеличилось с 2019 года.
- Структура предложения изменилась: доля участков «сельскохозяйственного назначения» возросла в объеме предложения с 12% до 40%; появилось предложение участков до 10 га и выросла доля участков 50-100 га: с 7% до 57%.
- Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, остается их удаленность от города: цена участков, расположенных за пределами ЦКАД, в среднем на 50% ниже средней по рынку.
- Цена участков, расположенных в районе ЦКАД, значительно – в 2 раза – выросла с 2019 года, чему способствовало улучшение транспортной доступности.
- Участки, расположенные в зоне до 30 км от МКАД, оптимальны для спекулятивного девелопмента: цена 1 га здесь высокая, но и ставки аренды сохраняются на высоком уровне.
- В условиях стабилизации ставок аренды и замедления активного спроса более удаленные участки становятся привлекательными для строительства складов конечных потребителей, которым не столь важна близость к Москве.
- В условиях высокого спроса и улучшения транспортной доступности стала менее заметной разница между арендными ставками на различных направлениях Московского региона (до 8,5%).
- Расположение на определенном шоссе для земельных участков – менее важный параметр, чем удаленность от МКАД. Но участки в районе Новой Москвы и Ленинградского шоссе имеют более высокую стоимость (от 40% до 130% выше средней по рынку).

7.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕН НА ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

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

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Продается коммерческая земля, 12,3 сот." (Commercial land for sale, 12.3 hectares). The location is "Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, ул. Фадеева, 6". The listing includes a large photo of the plot, a map showing its location, and a list of nearby roads and distances. The price is 15 500 000 Р. The listing is categorized as "Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения" (Plot for industry, transport, communication and other non-agricultural purposes). The agent is Анастасия Ермакова.

Продается коммерческая земля, 12,3 сот.

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

М/ Княжеское шоссе 26 км от МКАД М/ Боровское шоссе 29 км от МКАД

Д/ Апрелевка 13 мин. Д/ Победа 4 мин. Д/ Крекшино 9 мин.

15 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 035 000 Р

Цена за сотку 1 260 163 Р

Налог УСН

+7 916 423-58-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Свои квадраты

РУКОВОДЯЩИЙ Анастасия Ермакова Cyberagent

Жилой квартал «Адмирал»

Финал продаж в камерных корпусах!

Выгода на квартиры до 5 млн Р. Свои школы и детский сад

15 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 035 000 Р

Цена за сотку 1 260 163 Р

Налог УСН

+7 916 423-58-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Арт. 108423549 Локация для прибыльного бизнеса: участок со строениями в центре Апрелевки

Предлагаем Вам готовое решение для запуска и развития вашего дела. Это объект коммерческого назначения в самом сердце Апрелевки, где кипит жизнь и высокая проходимость гарантирована. Дополнительно к участку прилагает асфальтированная парковка 2 сотки, которую, при желании можно оформить в собственность.

Золотая локация: первая линия по отношению к основной дороге. Максимальная видимость и доступность для клиентов и партнеров. Рядом — вся инфраструктура города: банки, магазины, остановки.

Полная готовность: Не тратьте время и ресурсы на подключение коммуникаций. На объекте уже заведены газ, электричество и канализация.

Свобода для творчества: Отдельное строение с собственным подъездом. Вы не зависите от соседей и можете реализовать любой проект.

Высокий трафик: Благодаря расположению на оживленной улице, ваш бренд будут видеть тысячи потенциальных клиентов каждый день.

Это инвестиция, которая окупится быстро благодаря безупречному расположению.

Агент Анастасия Ермакова с удовольствием расскажет Вам об объекте!

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

Дан — гла: X Купить ком: X Купить ком: X Продажа к: X Купить ком: X Продажа к: X Продажа к: X Купить зем: X

https://www.cian.ru/sale/commercial/327182860/?context=3.VfTy3a23vv0.Wn0HWJ0AaPKONGqzz-4h2g5Xbg968CpPTTt7OY8EPZ2...

циан Увеличить помощник + Разместить за 0 ₽ Войти

Аренда Продажи Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Наро-Фоминске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Наро-Фоминске > Многофункциональный Промышленный Округ Котово тер. > Боровское шоссе > Киевское шоссе

Обновлено: 25 фев, 10:35 11 просмотров, 2 за сегодня

Продается коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Многофункциональный Промышленный Округ Котово территория, с18А/3 [На карте](#)
 М. Киевское шоссе 60 км от МКАД М. Боровское шоссе 62 км от МКАД

Показать



13 фото

Площадь участка 20 сот.

На территории крупнейшего многофункционального индустриального парка промышленного округа Котово, продается земельный участок.
 Место расположение объекта: Московская область, Наро-Фоминский г/о, вблизи д. Котово.
 Категория земли: Земли промышленности, транспорта, связи.
 Вид разрешенного использования в Егрис: Склад, производственная деятельность. — Согласно Глзу участки имеют 44 основных вида разрешенного использования.
 - Магистральный газ по границе участка.
 - Центральная канализация по границе участка.
 - Центральное водоотведение по границе участка.
 - Электроснабжение: вблизи участка расположена ТП с максимальной мощностью технологического подключения 13.1 Мва. Технологическая точка подключения по границе участка.
 Площадь участка — 2018 кв. М, (20 соток).
 Границы участка установлены.
 Индивидуальный и гибкий подход к каждому Покупателю.
 Инфраструктура:
 Круглогодичный проезд. Два подъезда к участку с Киевского шоссе.
 Индустриальный парк Котово активно застраиваемая территория. До Киевского шоссе от участка 0.5 км., до МКАД 55 км., ЦКАД 45 км., Наро-Фоминск 5 км.
 Оперативный показ!
 Остались вопросы — Звоните!

10 000 000 Р Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Например, 9 700 000 Р >
 Цена за сотку 500 000 Р
 Налог УСН

+7 910 541-53-71
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам
 Написать
 Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Сергей Момот
 Суперагент
 5.0 · 2

Левел Южнопортовая
 Скидки до 35%. Квартиры рядом с метро «Конжуховская» [Level](#)

[Продажа коммерческой земли 20сот. Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Многофункциональный Промышленный Округ Котово территория, с18А/3 - база ЦИАН, объявление 327182860](#)

Днем... X Купить... X Купить... X Поиск... X Продав... X Продав... X Продав... X Купить... X Продав... X Продав... X Купить... X

https://odintsovo.cian.ru/kate/commercial/322736747/

ЦИАН Новый поиск... Помощь... Регистрация за 0₽ Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение ЦИАН ГИСК

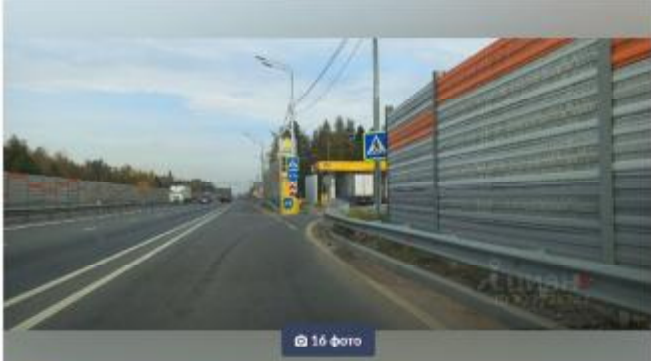
Недвижимость в Одинцовском городском округе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Одинцовском городском округе > пос. НИИ Радио > Меньское шоссе > Можайское шоссе > негара
Апрелевка

Обновлено: сегодня, 13:29 537 просмотров, нет за сегодня

Продается коммерческая земля, 18,35 сот.

Московская область, Одинцовский городской округ, НИИ Радио поселок, 11Ж На карте
М/ Можайское шоссе 33 км от МКАД М/ Можайское шоссе 33 км от МКАД
Д/ Апрелевка 20 мин Д/ Крюково 24 мин Д/ Победа 26 мин

Показать



16 фото

Планировка участка
18,35 сот.

ВРИ: многофункциональная гаражная застройка с элементами технической инфраструктуры обслуживания автомашин, мойки и объектов торговли, в том числе запасными частями для автомашин и т.д. Есть возможность подключения всех центральных коммуникаций, включая водопровод, канализация, свет и газ. КН: 50:20:0070616:1233 Все интересующие вопросы по телефону с 09:00 до 21:00. По запросу скину видео объекта.

18 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 17 945 000 Р >

Цена за сотку 1 006 175 Р
Налог УСН

+7 915 237-26-19
Номер только для звонка, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Сергей Сергеевич
5.0 - 1

Жилой квартал «Адмирал»
Финал продаж в камерных корпусах!
Выгода на квартиры до 5 млн Р. Свои школа и детский сад



18 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 17 945 000 Р >

[Продаю коммерческую землю 18.35сот. Московская область, Одинцовский городской округ, НИИ Радио поселок, 11Ж м. Апрелевка - база ЦИАН, объявление 322736747](https://odintsovo.cian.ru/kate/commercial/322736747/)

Продаю коммерческую землю X Купить коммерческую землю 24 X

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

ЦИАН Уведомляем о новых предложениях Помогите за 0.9 Войти

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложения Цан

Недвижимость в Наро-Фоминске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Наро-Фоминске > д. Малые Горки > Боровское шоссе > Киевское шоссе > Киевское шоссе

Обновлено 25 фев. 14:02 471 просмотр Нет закладок

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. Боровское шоссе 29 км от МКАД

д. Апрельевка 4 км д. Победа 6 км д. Наро-Фоминское 31 км

Показать



4 фото

Площадь участка 24,43 га

Продается земельный участок 24,43 га в Апрельевка, 28 км от МКАД. Участок прямоугольной формы. Категория: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - склады. Съезд с Киевского шоссе. В 300 м удобная транспортная развязка в Москву и область. Необходимые сети инженерно-технического обеспечения по границе. Газопровод 0,4 МПа, произведен вынос ВЛЭП 35кВт на границу участка. Выполнены инженерно-геодезические изыскания. Рельеф с перепадами высот, уклон в сторону реки Десна. Торг возможен.

1 200 000 000 Р Следить за изменением цены

Цена за гектар 49 119 935 Р

Мало? УСН

+7 985 325-54-48

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Union Brokers Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ Наталья Union Brokers

ЖК «Роттердам» от ФСК

Скидки до 19% в готовом доме на набережной. Квартиры от 19 млн руб. Клионы в этом году!



Москва

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

ООО «ЦНЭС»

Telegram V... 756 - Бадр... 77210140... Публикации... Продается... Купить ком... Купить ком... Земля про... Земля про... Земля промышлен...

move.ru/objects/jedochi_6864012043/

Яндекс Маркет Яндекс Новая папка Аватары Яндекс Google Earth MelodyMaker

move.ru Моск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное Спецпредложения Разместить объявление Войти

Недвижимость на Move.ru — Наро-Фоминск — д Жедочи

Продается земля промышленного назначения, 4 га

ПОДБОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
РАЗВЕКАТЕЛЬНЫХ БИЗНЕС ЦЕНТРОВ
СКЛАДСКИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

2 фото

Описание

Продается земля промышленного назначения площадью 4 га расположенная по адресу , цена 171 000 000 руб.

Жедочи деревня 1-линия ЦКАД по Киевскому шоссе, 40 км от МКАД 4 га целевое: промышленного назначения на ЦКАД (малая бетонка). Электричество - на участке, газ-по границе. Идеальный подъезд к участку и заезд с ЦКАД. Подходит для размещения магазинов, производственно складского комплекса, сервиса, торговли, стоянки, ритейла, гостиницы.

Пром. назначение 4 га

Фотографии 2 Описание Расположение Контакты Похожие объявления

Подробные характеристики

Цена	171 000 000 Р	Дата добавления	7 сентября, 2021
Цена за га	42 750 000 Р	Дата обновления	3 марта, 2026
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	6864012043
Площадь участка	4 га		

Обновлено 3 марта, 2026 — 366 просмотров

171 000 000 Р ▲ 42 750 000 Р за га

Риэлтор
ЗемПромСтрой +791...
Был(а) сегодня в 14:14

1769 объявлений 5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Озёрная 16 мин. ещё 2

Наро-Фоминск, д Жедочи

Спецпредложения

▲ 171 000 000 Р 42 750 000 Р за га

Показать телефон

Спецпредложения

https://move.ru/objects/jedochi_6864012043/

move.ru

Моск...

Купить

Снять

Новостройки

Коммерческая

Полезное

Спецпредложения

Разместить объявление

Войти

Недвижимость на Move.ru — Наро-Фоминск

Обновлено 3 марта, 2026 — 298 просмотров

Продаем землю промышленного назначения, 0.65 га

50 000 000 Р

76 923 100 Р за га

Результат

ЗемПромСтрой +791...

Был(а) сегодня в 14:14

1769 объявлений

5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Наро-Фоминск, д 24

2 фото

Описание

Продаем землю промышленного назначения площадью 0,65 га расположенную по адресу Наро-Фоминск, д 24, цена 50 000 000 руб.

Селятино 1 линия Киевского 33 км 0.65ГА

целевое: Придорожный ГРК

Подробные характеристики

Цена	50 000 000 Р	Дата добавления	9 июля, 2023
Цена за га	76 923 100 Р	Дата обновления	3 марта, 2026
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	6905227679
Площадь участка	0.65 га		

Спецпредложения

Спецпредложения

https://move.ru/objects/naro-fominsk_d_24_6905227679/

move.ru | Москва | Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Полезное | Спецпредложения | Разместить объявление | Войти

Недвижимость на Move.ru — Наро-Фоминск — с Петровское

Продаем землю промышленного назначения, 1.45 га

Обновлено 3 марта, 2026 — 485 просмотров

60 000 000 Р
41 379 300 Р за га

Риэлтор
ЗемПромСтрой +791...
Был(а) сегодня в 14:14

1769 объявлений | 5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Наро-Фоминск, с Петровское

Описание

Продаем землю промышленного назначения площадью 1.45 га расположенную по адресу, цена 60 000 000 руб.

Петровское - Бульвар Киевского шоссе 35 км от МКАД 1.45га
целевое: склады, производство, промышленные
Водоснабжение - 10 куб/сутки, водоотведение - 10 куб/сутки
Электричество 150 кВт заведено на участок

Подробные характеристики

Цена	60 000 000 Р	Дата добавления	12 сентября, 2022
Цена за га	41 379 300 Р	Дата обновления	3 марта, 2026
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	6883234484
Площадь участка	1.45 га		

2 фото

Спецпредложения

От 10 млн рублей
Оформление 2%

Спецпредложения

Level
Лев
Войк
-20
LE

https://move.ru/objects/petrovskoe_6883234484/

7.6. Ликвидность объектов оценки

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

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

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

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

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

Таблица 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, 9-е издание, 01.01.2026 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 400 000 – 1 200 000 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 - 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 - 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 объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход - 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;

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

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

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

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

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

Описание выбранных аналогов для объекта оценки, приведены в таблице.

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main heading is "Продается коммерческая земля, 24,43 га" (Commercial land for sale, 24.43 ha). The location is "Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Малые Горки деревня" (Moscow region, Narо-Fоminskiy district, Malые Горки village). The price is listed as "1 200 000 000 Р". The listing includes a map showing the location relative to the M10 highway (MКАД) and the city of Narо-Fоminsk. There are several photos of the land plot. The contact information for the agent, Natalya Union Brokers, is provided, along with a phone number "+7 985 325-54-48".

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

Telegram V: 756 - Бадр... 77210140 Публична... Продается... Купить ком... Купить ком... Земля про... Земля про... Земля промышлен...

move.ru/objects/jedochi_6864012043/

Яндекс Маркет Яндекс Новая папка Аватары Яндекс Google Earth MelodyMaker

move.ru Моск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное Спецпредложения Разместить объявление Войти

Недвижимость на Move.ru — Наро-Фоминск — д Жедочи

Продается земля промышленного назначения, 4 га

ПОДБОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
РАЗВЕКАТЕЛЬНЫХ БИЗНЕС ЦЕНТРОВ
СКЛАДСКИХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

2 фото

Описание

Продается земля промышленного назначения площадью 4 га расположенная по адресу , цена 171 000 000 руб.

Жедочи деревня 1-линия ЦКАД по Киевскому шоссе, 40 км от МКАД 4 га целевое: промышленного назначения на ЦКАД (малая бетонка). Электричество - на участке, газ-по границе. Идеальный подъезд к участку и заезд с ЦКАД. Подходит для размещения магазинов, производственно складского комплекса, сервиса, торговли, стоянки, ритейла, гостиницы.

Пром. назначение 4 га

Фотографии 2 Описание Расположение Контакты Похожие объявления

Подробные характеристики

Цена	171 000 000 Р	Дата добавления	7 сентября, 2021
Цена за га	42 750 000 Р	Дата обновления	3 марта, 2026
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	6864012043
Площадь участка	4 га		

Обновлено 3 марта, 2026 — 366 просмотров

171 000 000 Р ▲ 42 750 000 Р за га

Риэлтор
ЗемПромСтрой +791...
Был(а) сегодня в 14:14

1769 объявлений 5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Озёрная 16 мин. ещё 2

Наро-Фоминск, д Жедочи

Спецпредложения

▲ 171 000 000 Р 42 750 000 Р за га

Показать телефон

Спецпредложения

https://move.ru/objects/jedochi_6864012043/

move.ru | Моск... | Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Полезное | Спецпредложения | Разместить объявление | Войти

Недвижимость на Move.ru — Наро-Фоминск

Продаем землю промышленного назначения, 0.65 га

Обновлено 3 марта, 2026 — 298 просмотров

50 000 000 ₽
76 923 100 ₽ за га

Риэлтор
ЗемПромСтрой +791...
Был(а) сегодня в 14:14
1769 объявлений | 5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Наро-Фоминск, д 24

2 фото

Описание

Продаем землю промышленного назначения площадью 0,65 га расположенную по адресу Наро-Фоминск, д 24, цена 50 000 000 руб.

Селятино 1 линия Киевского 33 км 0.65ГА
целевое: Придорожный ГРК

Подробные характеристики

Цена	50 000 000 ₽	Дата добавления	9 июля, 2023
Цена за га	76 923 100 ₽	Дата обновления	3 марта, 2026
Тип участка	Земля промышленного назначения	ID объявления	6905227679
Площадь участка	0.65 га		

Спецпредложения

https://move.ru/objects/naro-fominsk_d_24_6905227679/

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
Источник					
Общая площадь	сотки	200	400	65	2443
Цена для объектов-аналогов	руб.		171 000 000	50 000 000	1 200 000 000
Цена для объектов-аналогов	руб./сотки		427 500	769 231	491 199
1. Качество прав					
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		427 500	769 231	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
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		427 500	769 231	491 199
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		427 500	769 231	491 199
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотки		427 500	769 231	491 199
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		06 марта 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		без торга	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Корректировка, %			-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./сотки		363 375	653 846	417 519
5. Категория земельного участка		промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение	промышленное назначение
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Местоположение		Московская обл, Наро-Фоминский р-н, Киевское ш., 36 км от МКАД, п. Калининец	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Жедочи, 40 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, деревня Селятино, 33 км от МКАД	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Малые горки деревня, 27 км от МКАД
Расстояние от МКАД, км		36	40	33	27
Коэффициент		0,577	0,538	0,612	0,701

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			7 %	-6 %	-18 %
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Средняя транспортная доступность. Пропускная способность средняя. Удобный подъезд	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия - ЦКАД	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия - Киевское шоссе	Высокая транспортная доступность. Пропускная способность высокая. Удобный подъезд. Красная линия - Киевское шоссе
Корректировка, %			-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
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка	сотки	200	400	65	2 443
Коэффициент		0,45	0,42	0,52	0,33
Корректировка, %			7 %	-13 %	36 %
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация, электроснабжение - по границе участка	Водоснабжение, канализация - по границе участка, электроснабжение на участке
Корректировка, %			0 %	0 %	-12 %
8.2. Наличие ИРД		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %			0 %	0 %	0 %
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-5 %	-38 %	-13 %
Скорректированная цена	руб./сотки		345 206	405 385	363 242
Общая валовая коррекция, %			26 %	32 %	67 %
Коэффициенты весомости			0,40	0,37	0,23
Коэффициент вариации		8,32 %	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 15 %		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб. /сотки		371 600		
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		74 320 000		

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. Скидка на торг (земли под индустриальную застройку)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,56	7,06	15,11

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Табл. 21. Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 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	0,72	0,90	0,86

Источник: Ассоциация «СтатРиелт».

Размер коэффициента уторговывания принят на уровне -15%.

НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

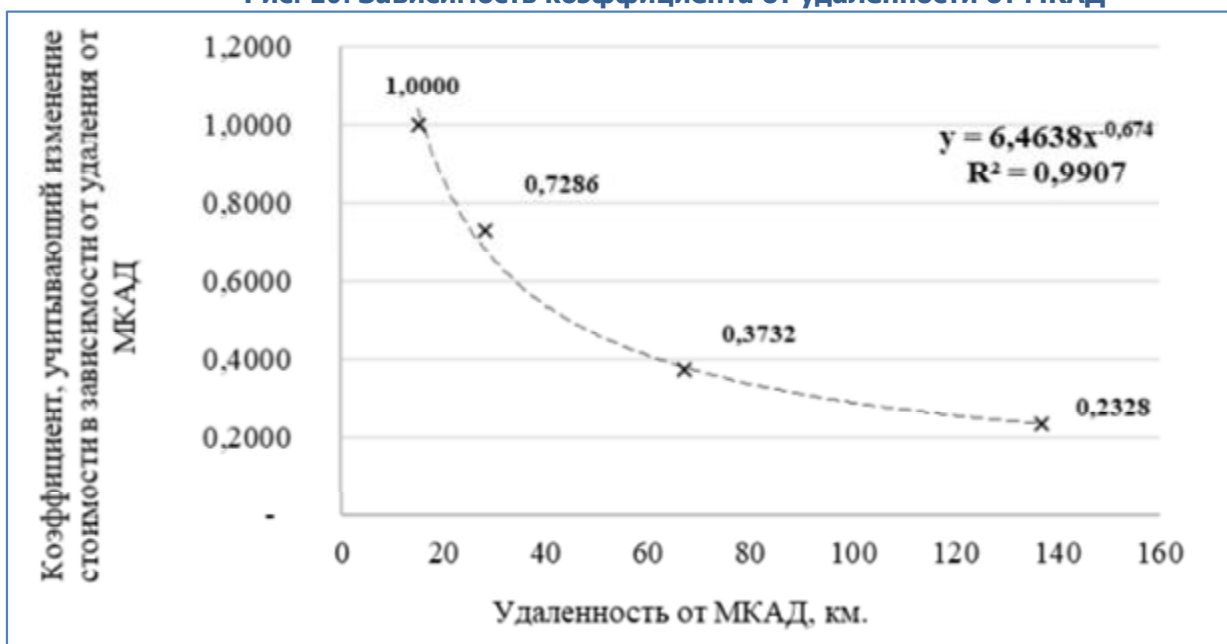
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**Корректировка на удаление от МКАД**

Объект оценки расположен в 36 км от МКАД по Киевскому шоссе, объекты аналоги расположены в 25-40 км от МКАД.

Расчет корректировки проведен на основании данных аналитики ПФК «Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД. Выпуск 22, 2-ое полугодие 2025 г.³

³ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/4d1/6igpxy2cxnzuj7k3iia3lzuvr65bcqbh.pdf>

Рис. 19. Зависимость коэффициента от удаленности от МКАД



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

Корректировка на красную линию

Расчет корректировки проведен на основании данных Справочника ABN Group, 9-е издание на 01.01.2026 г.

Таблица 22. 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	1,23

Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

Все представленные аналоги имеют лучшую транспортную доступность, Оценщик счел необходимым ввести корректировку в размере -19% (1/1,23-1).

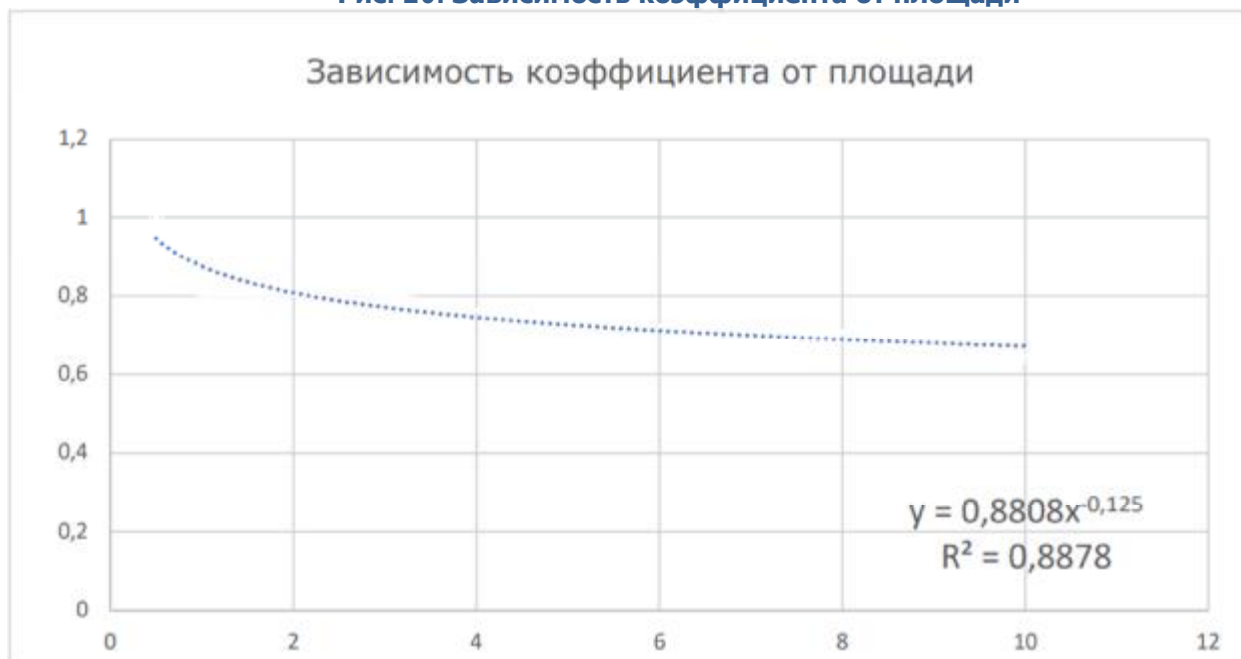
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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, 9-е издание на 01.01.2026 г.

Рис. 20. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник ABN Group, 9-е издание, 01.01.2026 г.

ДОСТУПНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

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

Расчет корректировки проведен на основании данных Справочника ABN Group, 9-е издание на 01.01.2026 г.

Табл. 23. 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	1,19
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, 9-е издание, 01.01.2026 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 8,32%, 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 24. 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	371 600	74 320 000

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 25. Согласование результатов оценки

Подход к оценке	Справедливая стоимость, руб.		
	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	74 320 000	не применялся
Справедливая стоимость объекта оценки	74 320 000 (Семьдесят четыре миллиона триста двадцать 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 новой 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 1.1. сентября 2003 г. по 25 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

Секретарь государственной
аттестационной комиссии
С. А. Абрамова

Мин. Генштаб. 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.
прошел(а) краткосрочное обучение в (на) государственном образовательном
учреждении высшего профессионального образования
Московском государственном строительном университете
по 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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041547-1

« 15 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкиной Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 24 г. № 360

Директор

А.С. Бункин

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

АО-ОЦЕНОЧ. Москва 105110, 40-10-00000

ПОЛИС № 0991R/776/21239/25 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		22.12.2025 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/21239/25, 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» 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плешкина Екатерина Александровна 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 2026 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2026 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 2026 г. по 31 декабря 2026 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Плешкина Екатерина Александровна	 в лице Руководителя Дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративный блок/Управление сопровождения продаж/Дирекция сопровождения имущественных видов) Полевой Анны Евгеньевны действующего на основании Доверенности №3117/23N от 26 июня 2023 г.	

Приложение 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"25" июля 2013 года

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

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 25.06.2013 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"
июля 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-68/023/2013-157

Регистратор

Голубков В.В.



(подпись)

50-АЕН 206098

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

не зарегистрировано

Регистратор

Голубков В.В.



(Подпись)

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1 Кадастровый номер: 50:26:0140302:1205

4 Номер кадастрового квартала: 50:26:0140302

5 Общие сведения

Предыдущие номера: 50:26:0140302:765

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.02.2013

7

8 Местоположение: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение 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: запись о земельном участке): —

Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

Инициалы: Андреевский, Андрей

Подпись: Г. Ю. Печников

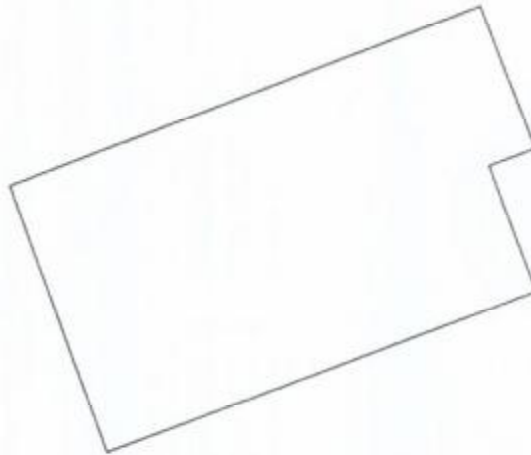
М.П. (подпись)

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

КП.2

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.



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