



23 декабря 2020 г.

Отчет об оценке №20201223-2

Заказчик: ООО «Активо»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская
область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3
Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 декабря 2020 г.



Конфиденциально

23 декабря 2020 г.

Внимание:
Генерального директора Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №12 от 16 декабря 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 декабря 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 декабря 2020 г., составила:

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 174 000	257 645 000
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	8 926 000	8 926 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	318 100 000	266 571 000

Источник: анализ Исполнителя

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития	г. о.	Городской округ
КУ	Коммунальные услуги	р. пос.	Рабочий поселок
г. пос.	Городское поселение	мкрн	Микрорайон
дер.	Деревня		

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630– Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Задание на оценку

Вид определяемой стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 23 декабря 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика 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▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц 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▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения справедливой стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком, были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:– Юридический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис– Почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная дом 12, 14 этаж, 9 офис– ОГРН 1157746247724, дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.– ИНН 7709452909/ КПП 770901001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:– Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3– Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 775101001– Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета 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

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Приложения	66

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и задание на оценку №12 от 16 декабря 2020 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20201223-2 от 23 декабря 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630 – Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 23 декабря 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 23 декабря 2020 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 281 134 000 (Двести восемьдесят один миллион сто тридцать четыре тысячи) руб., с НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 355 000 000 (Триста пятьдесят пять миллионов) руб., с НДС</p>

Основные факты и выводы (2/2)

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

► 318 100 000 (Триста восемнадцать миллионов сто тысяч) руб., с НДС

Результаты определения справедливой стоимости

Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 174 000	257 645 000
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	8 926 000	8 926 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	318 100 000	266 571 000

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

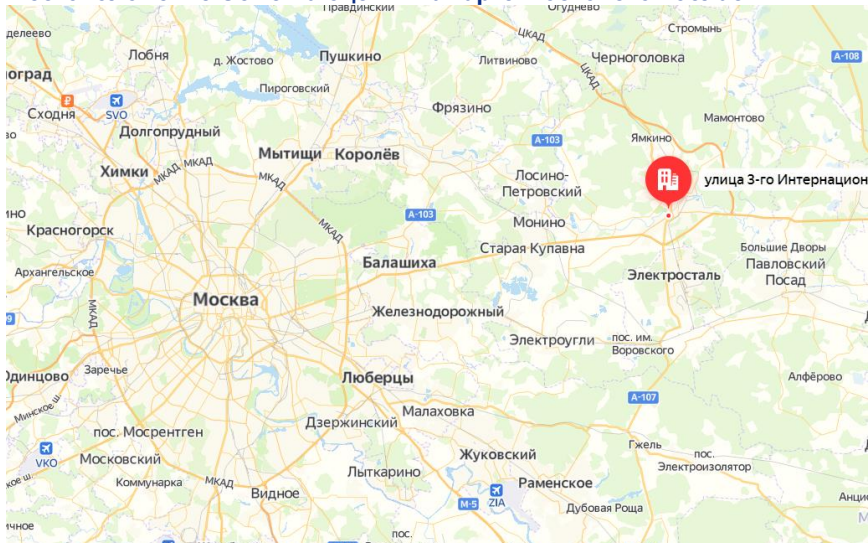


	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	66
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/3)

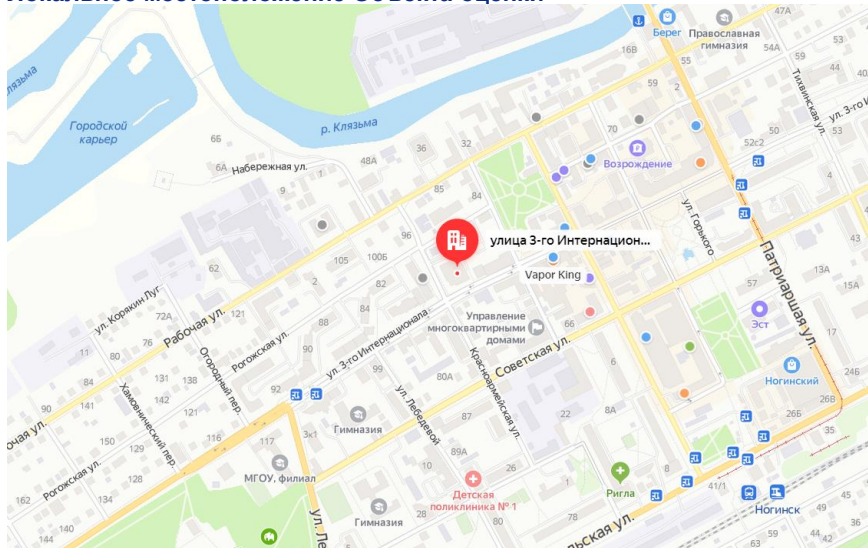
Описание Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
Удаленность от крупных автомагистралей	в 6,8 км от Горьковского шоссе
Окружающая застройка	многоквартирная жилая, торговая
Линия застройки	1-я линия

Источники: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	торгово-офисный комплекс
Год постройки	2011
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Материал стен	монолитный ж/б, керамзитобетонные блоки
Количество этажей	3 этажа, в том числе подземный: 1
Степень технического обустройства	водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком
Наличие парковки	стихийная

Источники: Анализ Исполнителя, данные Заказчика

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

Описание Объекта оценки

Фасад здания



Источник: данные Заказчика

Внутренние помещения



Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	отдельстоящее здание
Функциональное назначение	нежилое здание
Фактическое использование	офисно-торговый комплекс
Общая площадь, кв. м	4 037,2
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5
Планировка	1, цокольный этажи - зальная, кабинетная, 2 этаж - преимущественно зальная
Высота потолка, м	3,08 - 3,90
Ограниченность доступа	Доступ не ограничен
Этажность	3 этажа, в том числе подземный: 1
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"
Вид права	собственность
Субъект права	ООО "МИГ-Восток" (ОГРН 1125031005846, дата присвоения 24.10.2012)
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2020/320465111 от 19.03.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровый номер	50:16:0000000:3630
Кадастровая стоимость, руб.	163 182 196,31
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источники: Анализ Исполнителя

План земельного участка

Участки 55.854501 38.435204

50:16:0302003:19
 Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Кадастровый квартал:	50:16:0302003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 389 163,4 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь земельного участка, кв. м	2 590
Кадастровый номер	50:16:0302003:19
Здание, расположенное на земельном участке	офисно-торговый комплекс (кадастровый номер 50:16:0000000:3630)
Рельеф и форма участка	рельеф ровный, форма прямоугольная
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования по документу (по данным Росреестра)	под строительство торгово-офисного комплекса
Наличие инженерных коммуникаций	водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2020/319965222 от 17.03.2020 г.
Субъект права	ООО "МИГ-Восток" (ОГРН 1125031005846, дата присвоения 24.10.2012)
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость, руб.	10 389 163,40

Источники: Анализ Исполнителя

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание №99/2020/319963894 от 17.03.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН земельный участок №99/2020/319965222 от 17.03.2020 г.
- ▶ Выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости №99/2020/319965301 от 17.03.2020 г., №99/2020/320465111 от 19.03.2020 г.
- ▶ Технический паспорт на торгово-офисный комплекс по состоянию на 12.09.2013 г.
- ▶ Справка о доходах по состоянию на 23.12.2020 г.
- ▶ Справка о среднемесячных расходах на эксплуатацию по состоянию на 23.12.2020 г.
- ▶ Справка о возмещении коммунальных платежей по состоянию на 23.12.2020 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 6

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается в 6,8 км от Горьковского шоссе, возле Московского малого кольца (А-107)
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на 1-й линии улицы 3-го Интернационала
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Торгово-офисный комплекс общей площадью 4 037,2 кв. м, назначение: нежилое здание, этажность: 3 этажа, в том числе: цоколь, планировка: кабинетная, зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется в качестве торгово-офисного центра
 - Земельный участок общей площадью 2 590,0 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под строительство торгово-офисного комплекса
- ▶ Торгово-офисный комплекс с кадастровым номером 50:16:0000000:3630 и земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302003:19 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – в качестве торгово-офисного центра

	стр.		стр.
Задание на оценку	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	39
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Основные факты и выводы	18	Приложения	66
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27		
▶ Краткая характеристика региона	30		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	34		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

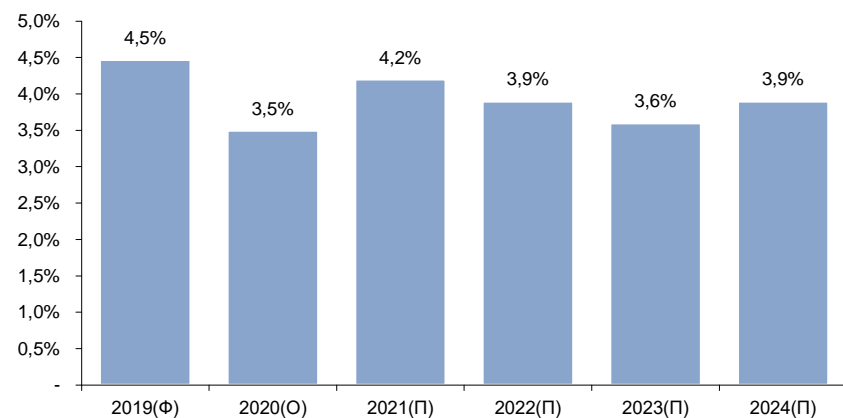
Источник: The Economist Intelligence Unit

Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г. Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженным спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос. В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле

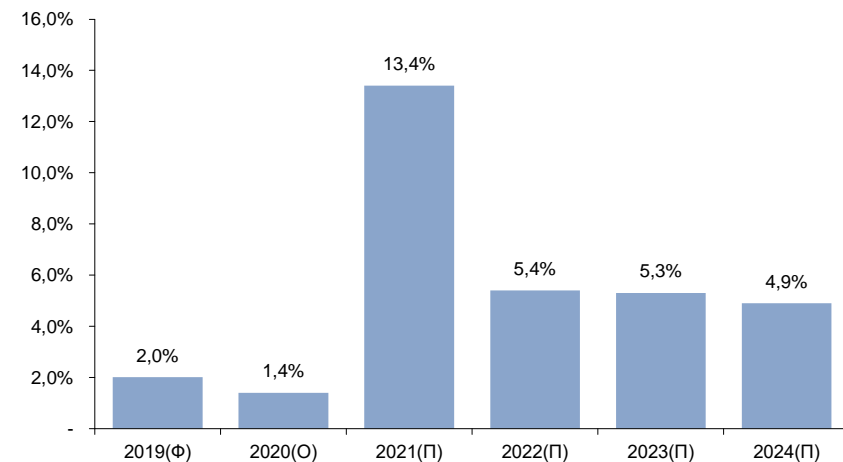
- Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта
- Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве
- Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее)
- Согласно данным Банка России, в августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения
- По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле)
- Как отмечают аналитики МЭР, Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

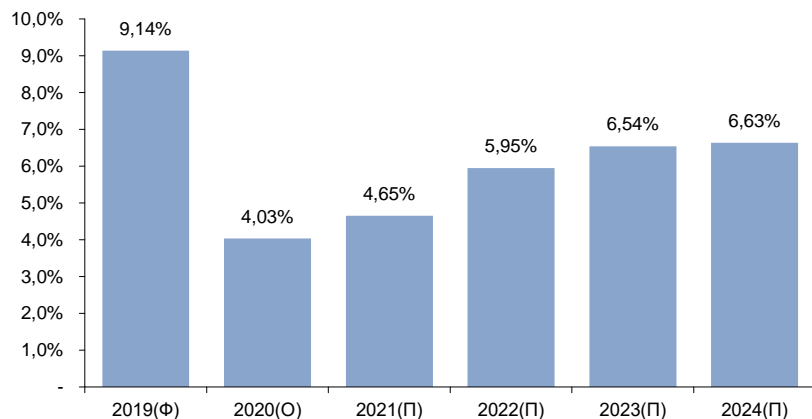
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Банка России, во втором полугодии 2020 г. в целом рост потребительских цен с поправкой на сезонность может оказаться близким к уровню, который необходим для стабилизации инфляции на уровне цели. При этом августовское ослабление рубля может поддержать повышенный рост цен на потребительские товары, спрос на которые устойчив. Показатель годовой инфляции приблизится к 4% из-за низких темпов роста цен во втором полугодии прошлого года
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ

Платежный баланс

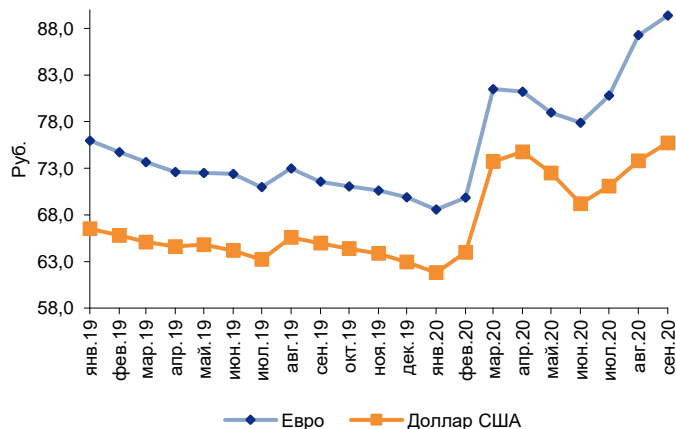
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-августе 2020 года профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составил 23,3 млрд долларов США, что меньше половины показателя аналогичного периода прошлого года (49 млрд долларов США). Такая динамика сформировалась вследствие сжатия положительного сальдо внешней торговли товарами за счет заметного падения объема экспорта на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры при значительно менее существенном снижении объема товарного импорта. Отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора составило 34,8 млрд долларов США против 20,0 млрд долларов США годом ранее. Решающим стало интенсивное снижение обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами
- ▶ Международные резервы сократились на 8,6 млрд долларов США за счет операций по погашению суверенного внешнего долга и нетто-продажи иностранной валюты Банком России на внутреннем валютном рынке
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Затем, 28 июля ключевую ставку опустили еще на 25 б. п. до 4,25%. Банк России также пересмотрел вниз оцениваемый диапазон значений реальной нейтральной ключевой ставки — с 2—3% до 1—2% годовых. Это соответствует номинальной нейтральной процентной ставке 5—6% годовых с учетом цели по инфляции – вблизи 4%. Уточнение диапазона нейтральной ставки связано как с более низкими процентными ставками в мировой экономике, так и со снижением страновой премии за риск для России

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 3 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA)
- ▶ Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за август 2020 г., июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Тем не менее, к концу июля по сравнению с 24 апреля рубль укрепился к доллару США на 4,2% при росте других валют СФР на 6,4% и цен на нефть почти в 2 раза. Меньший рост курса рубля по сравнению с другими валютами СФР объяснялся его ослаблением в июле, которое могло быть связано с конвертацией дивидендов и продажей ОФЗ со стороны иностранных инвесторов из-за возросших геополитических рисков
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в августе 2020 г. составил 73,79 руб. против 71,09 руб. в июле 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю в августе 2020 г. составил 87,28 руб. против 80,79 руб. в прошлом месяце
- ▶ По состоянию на 02 октября 2020 г. курс доллара составил 77,2774 руб./долл., а курс евро – 90,7237 руб./евро

В августе 2020 г. наблюдается продолжение восстановления деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Как ожидают аналитики Банка России, инфляционное давление в течение года будет оставаться сдержанным в условиях слабого спроса и постепенного восстановления предложения. На прогнозном горизонте 2020 г. Основное дезинфляционное давление будет происходить от реализовавшегося шока внутреннего спроса и сформировавшегося отрицательного разрыва выпуска. С учетом этого Банк России полагает, что по итогам 2020 г. темп роста цен сложится в диапазоне 3,7–4,2%

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 17 881,5 млрд руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2018 г. в субъекте действовало 5 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Краткая характеристика региона (2/2)

- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги

Краткая характеристика г. Ногинска

Основная информация

- ▶ г. Ногинск – город в Московской области России. Административный центр Богородского городского округа
- ▶ Площадь города – 52,09 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 103 967 чел. (2020 г.)
- ▶ Город расположен на реке Клязьме, в 51 км (35 км от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности

Экономика

- ▶ Экономику города Ногинск представляют промышленные производства, предприятия торговли и общественного питания, транспорта и связи, предприятия жилищно-коммунального хозяйства
- ▶ Промышленность муниципального образования «Город Ногинск Московской области» включает следующие виды деятельности:
 - Пищевая промышленность
 - Промышленность строительных материалов
 - Легкая промышленность
 - Машиностроение
 - Мебельная промышленность

Транспорт

- ▶ Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал: 10 внутригородских, 17 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщающих город с Москвой. Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Старая Купавна
- ▶ В городе действуют железнодорожная станция Ногинск и платформа Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов
- ▶ Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — М7 «Волга» Москва — Уфа и А-107 «Московское малое кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Так как оценка стоимости здания может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание свободного назначения

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования

- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:
 - Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
 - Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
 - Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> • Льготное кредитование продавцом покупателя • Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие финансового давления на сделку • Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой • Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Изменение цен во времени • Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> • Престижность района • Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения • Доступность объекта (транспортная и пешеходная) • Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристика земельного участка • Размеры и материалы строений • Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Состояние окружающей застройки • Возможность ресурсосбережения • Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспеченность связью и коммунальными услугами • Наличие парковки и (или) гаража • Состояние системы безопасности • Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для нежилых зданий свободного назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ этаж расположения
 - ▶ наличие витринных окон (рекламного потенциала)
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ тип объекта
 - ▶ уровень отделки
 - ▶ инженерно-техническое состояние
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ имущественные права на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Основные показатели рынка торговых площадей в 1 кв. 2020 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 1 кв. 2020, анализ Исполнителя

Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

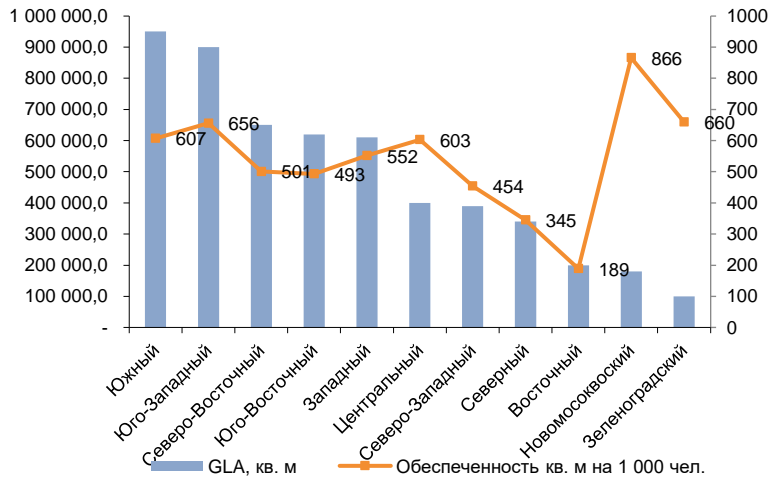
Предложение

- Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносились на 2021 г.
- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%
- Уровень вакантных площадей по итогам 1 пол. 2020 г. составил 6,6%, увеличившись за три месяца на 0,6 п. п. В течение второго квартала собственники и арендаторы находились в стадии активных переговоров о скидках и их продолжительности, а также о расторжении договоров. В связи с этим количество закрытий во втором квартале было минимальным

Спрос

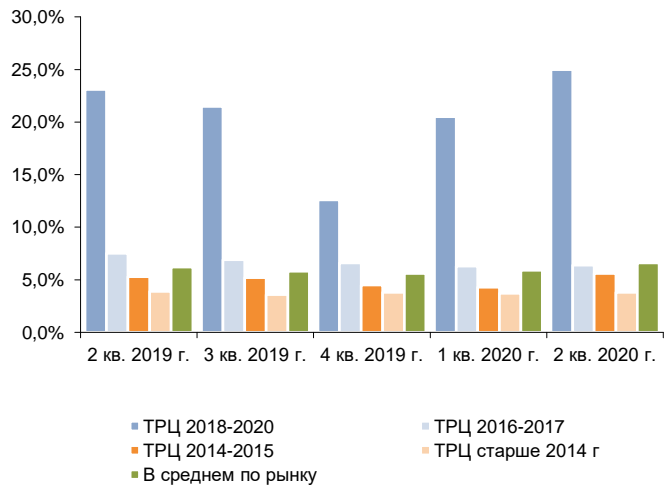
- По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей

Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Средний уровень свободных площадей на конец периода в объектах по году открытия объектов, %



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие непродовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

Прогноз

- ▶ Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь)
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Аналитики Colliers International ожидают, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка
- ▶ В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 года и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	110 900	38 500	156 000	93 700
	Северо-восток	29 900	221 100	101 000	30 000	160 000	86 500
	Восток	44 500	295 800	113 500	30 000	191 500	88 700
	Юго-восток	31 100	295 600	130 800	38 100	197 900	107 800
	Юг	45 100	268 800	139 900	39 100	200 000	110 100
	Юго-запад	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 000
	Запад	43 500	275 000	132 900	36 600	222 100	119 800
	Северо-запад	38 600	280 600	132 300	39 900	168 800	100 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 000
	Северо-восток	25 200	176 000	77 700	24 900	117 900	67 200
	Восток	24 000	178 200	73 900	23 000	113 200	60 200
	Юго-восток	24 600	195 900	84 600	26 000	127 800	70 800
	Юг	33 000	198 300	86 300	39 500	124 000	78 800
	Юго-запад	27 100	165 000	85 900	22 200	140 000	70 000
	Запад	29 200	186 000	87 200	24 000	125 300	61 600
	Северо-запад	30 000	250 000	102 100	49 000	140 200	93 800
от ММК до БМК	Север	15 000	120 000	59 500	25 400	84 800	52 700
	Северо-восток	15 600	139 200	59 100	18 900	102 400	51 300
	Восток	12 500	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100
	Юго-восток	14 700	120 000	52 800	17 900	85 000	50 200
	Юг	15 800	143 200	63 800	20 000	88 600	55 000
	Юго-запад	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	51 400
	Запад	17 000	128 500	65 600	16 000	105 000	51 600
	Северо-запад	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	59 300
за пределами БМК	Север	17 800	117 400	58 300	24 800	78 100	50 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	13 300	83 700	43 900	14 100	83 700	40 900
	Юго-восток	15 200	137 300	50 000	15 200	80 000	46 000
	Юг	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 300
	Юго-запад	15 600	83 300	47 100	20 000	80 000	37 000
	Запад	15 200	92 200	38 600	17 000	75 000	33 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды								
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН			
		Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	
	Северо-восток	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	
	Восток	4 800	58 300	18 900	5 700	24 000	12 000	
	Юго-восток	8 000	54 000	22 400	60 000	24 000	12 600	
	Юг	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	
	Юго-запад	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	
	Запад	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	
	Северо-запад	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	13 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	13 900	3 900	18 800	8 900	
	Северо-восток	5 800	36 000	13 000	4 500	18 600	9 500	
	Восток	4 100	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	
	Юго-восток	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	
	Юг	5 000	43 200	16 800	4 200	24 000	10 700	
	Юго-запад	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	
	Запад	3 600	38 400	13 400	3 000	22 000	9 900	
	Северо-запад	4 500	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 300	
	Северо-восток	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	
	Восток	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	
	Юго-восток	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	
	Юг	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	
	Юго-запад	3 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	
	Запад	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	
	Северо-запад	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 800	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 500	24 000	8 800	3 500	12 000	6 800	
	Юго-восток	2 800	30 000	10 800	3 000	17 800	8 400	
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 000	18 000	8 200	
	Юго-запад	3 600	25 800	9 000	3 600	14 300	8 000	
	Запад	3 600	28 600	8 300	4 000	12 500	6 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Анализ прочих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставка капитализации

► Согласно различным источникам значение ставки капитализации в Московском регионе составляет от 9,3% до 13,3%

Ставки капитализации			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	9,6%	6,9%	12,4%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 09.01.2020 г.), стр. 57	12,89%	11,65%	14,28%
Среднее	11,2%	9,3%	13,3%

Источник: Анализ Исполнителя

Уровень недозагрузки

► Согласно различным источникам значение уровня вакантных площадей в Московском регионе составляет от 8,4% до 17,6%

Уровень недозагрузки			
Класс объектов	Среднее	Доверительный мин.	Доверительный макс.
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
коллективное мнение оценщиков и сотрудников банков	11,5%	6,9%	16,0%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group (данные от 09.01.2020 г.), стр. 57	13,89%	9,96%	19,21%
Среднее	12,7%	8,4%	17,6%

Источник: Анализ Исполнителя

Срок экспозиции

► Период экспозиции для офисно-торговой недвижимости составляет от 3 до 12 месяцев

Сроки экспозиции			
Тип недвижимости	Среднее значение, мес	Нижняя граница, мес	Верхняя граница, мес
Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации "СтатРиелт"			
Административные (офисные) помещения и здания	9	4	13
Торговые и развлекательные здания и помещения	7	2	11
Среднее	8	3	12

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

► Анализ рынка аренды торговых точек в Московском регионе, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость аренды для данных объектов составляет от 20 000 до 144 000 руб./кв. м/год. Среднее значение составило 80 747 руб./кв. м/год

► Критерии для составления выборки:

- Расположение между МКАД и ЦКАД
- Тип объекта – торговые точки в местах общего пользования
- Площадь объекта – до 10 кв. м

► Выборка представлена в таблицах далее

Предложения по продаже торгово-офисных зданий в Московском регионе				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, Красная ул., 10	4 395,70	125 000 000	28 437	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/245246164/
Московская область, Бронницы, Строительная ул., 17	739,9	62 400 000	84 336	https://bronnicy.cian.ru/sale/commercial/245770859/
Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Спортивная ул., 25А	670	44 000 000	65 672	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/239915038/
Московская область, Раменское, р-н Западный, ул. Чугунова, 18А	1 499,70	113 000 000	75 348	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/240157613/
Московская область, Бронницы, Кирпичный проезд, 11	1 360,60	34 900 000	25 650	https://bronnicy.cian.ru/sale/commercial/226486663/
Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 1А	3 275,00	144 000 000	43 969	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/240157233/
Московская область, Щелково городской округ, Монино рп, ул. Железнодорожная, 27с3	1 289,00	65 000 000	50 427	https://www.cian.ru/sale/commercial/233430137/
Московская область, Раменский городской округ, Речицы село, ул. Школьная, 5	1 075,50	60 000 000	55 788	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/245854938/
Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ш. Акрихиновское, 8В	1 429,00	90 000 000	62 981	https://staraya-kupavna.cian.ru/sale/commercial/242508532/
Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	1 603,00	174 000 000	108 546	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/
Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Расковой, 6	655	69 000 000	105 344	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/222826018/
Московская область, Павловский Посад, ул. Выставкина, 14	1 300,00	117 000 000	90 000	https://pavlovsky-posad.cian.ru/sale/commercial/245180578/
Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29	1 845,00	160 000 000	86 721	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/237793121/
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 3-го Интернационала, 222А	1 132,00	70 000 000	61 837	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/231884183/
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Жарова, 36	800	75 000 000	93 750	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/228538246/
Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Спортивная ул., 22В	1 044,00	72 000 000	68 966	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/232542802/
Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б	1 633,00	140 000 000	85 732	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157240
Минимальное значение			25 650	
Максимальное значение			108 546	
Среднее значение			70 206	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Предложения по аренде объектов офисно-торгового назначения в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв, м	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Источник
Богородский городской округ, Ногинск, улица Советской Конституции, 2А, ш. Горьковское (35 км до МКАД), ш. Щелковское (48 км до МКАД)	200,0	120 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/163523171
Богородский городской округ, Ногинск, улица Патриаршая, 3, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	400,0	549 999	16 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/240515290
Богородский городской округ, Ногинск, улица Советской Конституции, 3, ш. Горьковское (36 км до МКАД)	990,0	594 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/234033716
Богородский городской округ, Ногинск, Заречье мкр, улица Белякова, 35А, ш. Горьковское (41 км до МКАД)	548,0	300 304	6 576	https://www.cian.ru/rent/commercial/225164159
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 5а, ш. Горьковское (45 км до МКАД)	730,0	690 000	11 342	https://www.cian.ru/rent/commercial/233380939
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 17, ш. Горьковское (35 км до МКАД), ш. Кудиновское (45 км до МКАД)	202,5	121 500	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/241008093
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Ялагина, 4, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	550,0	275 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236576526
Богородский городской округ, Ногинск, улица Дмитрия Михайлова, 8, ш. Горьковское (43 км до МКАД)	700,0	350 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/242367655
Электросталь городской округ, Электросталь, Первомайская улица, 12, ш. Горьковское (41 км до МКАД)	650,0	406 250	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/236779234
Электросталь городской округ, Электросталь, улица 8 Марта, 50, ш. Горьковское (44 км до МКАД)	1000,0	500 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236745745
Электросталь городской округ, Электросталь, Северная улица, 9, ш. Горьковское (39 км до МКАД)	1300,0	1 300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/243145513
Электросталь городской округ, Электросталь, Северная улица, 9, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	1750,0	1 575 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/240157952
Электросталь городской округ, Электросталь, проспект Ленина, 40/8, ш. Горьковское (43 км до МКАД)	246,1	90 000	4 388	https://www.cian.ru/rent/commercial/154415097
Электросталь городской округ, Электросталь, Красная улица, 10, ш. Горьковское (43 км до МКАД)	360,0	180 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239313389
Богородский городской округ, Ногинск, улица Рабочая, 2, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	398,6	199 300	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/237782239
Богородский городской округ, Ногинск, площадь Ленина, 11, ш. Горьковское (42 км до МКАД)	200,0	230 000	13 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/238870113
Электросталь городской округ, Электросталь, Первомайская улица, 13, ш. Горьковское (43 км до МКАД)	554,0	450 000	9 747	https://www.cian.ru/rent/commercial/243141993
Балашиха, пр-т Ленина, 31	240,0	500 000	25 000	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_240_m_2021943673
Электросталь городской округ, Электросталь, улица Захарченко, к12, ш. Горьковское (43 км до МКАД)	600,0	930 000	18 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/242511664
Минимальное значение			4 388	
Максимальное значение			25 000	
Среднее значение			9 887	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Предложения по аренде торговых точек в Московском регионе

Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Источник
Богородский г.о., Ногинск, Трудовая ул., 4Б	6	10 000	20 000	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/manikyurnyy_kabinet_6_m_2058961926
Жуковский, мкр. Центр, ул. Гагарина, 4	9,1	18 000	23 736	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/242789791/
Домодедово, Каширское ш., 3А	6	72 000	144 000	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_a_ploshad_6_m_1881469685
г.о. Пушкинский, Пушкино, Красноармейское ш., с104	10	80 000	96 000	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_10_m_2048948319
Пушкинский г.о., Пушкино, Красноармейское ш., с104	10	100 000	120 000	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_m_1966657791
Минимальное значение			20 000	
Максимальное значение			144 000	
Среднее значение			80 747	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	59
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	Приложения	66
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	43		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	47		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	48		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52		
	66		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной справедливой информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
 - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

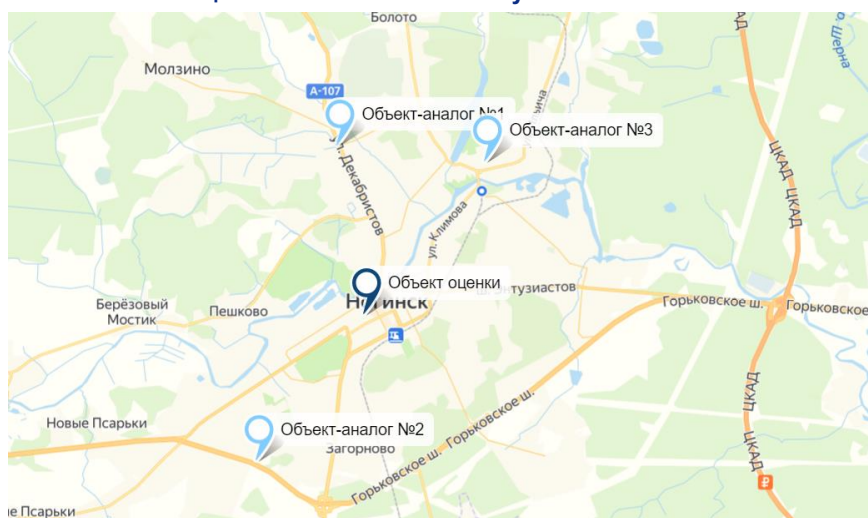
▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Заказчиком была предоставлена необходимая информация по арендным платежам оцениваемого объекта и основным операционным расходам, в виду чего Исполнитель имеет достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (1/4)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76

Объект-аналог №1: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. Декабристов

Объект-аналог №2: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, у37 км Горьковского шоссе

Объект-аналог №3: Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. Ремесленная

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входят объекты недвижимого имущества в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302003:19 принадлежит Заказчику на праве собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик земельного участка приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 590,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

8 926 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, р-н Ногинский, г Ногинск, ул. Декабристов	Московская область, р-н Ногинский, г Ногинск, 37 км Горьковского шоссе	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Ремесленная
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	4 781,0	2 400,0	1 000,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, под строительство развлекательного комплекса	земли промышленности, предприятия общественного питания и складская деятельность	земли населенных пунктов, для размещения объекта торговли, общественного питания
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	электроснабжение, водоснабжение, канализация
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020
Цена, руб., НДС не облагается**		16 000 000	9 990 000	4 799 999
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		3 347	4 163	4 800
Контакты		+7 (965) 396-90-78	+7 (981) 666-56-97	+7 (916) 704-66-21
Источник*		https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/236063218/	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/153998576/	https://multilisting.su/g-noginsk/sale-land-lot/24507136-10-0-sot-4799999-rub-per-bogorodskiy-g-o

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		3 347	4 163	4 800
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76	Московская область, р-н Ногинский, г Ногинск, ул. Декабристов	Московская область, р-н Ногинский, г Ногинск, 37 км Горьковского шоссе	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Ремесленная
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии	расположен на красной линии
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 590,0	4 781,0	2 400,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		8,6%	(1,0%)	(12,0%)
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, под строительство торгово-офисного комплекса	земли населенных пунктов, под строительство развлекательного комплекса	земли промышленности, предприятия общественного питания и складская деятельность	земли населенных пунктов, для размещения объекта торговли, общественного питания
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	электроснабжение, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	(22%)
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 254	3 690	2 950
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		19%	11%	44%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,324	0,538	0,138
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 447		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		8 926 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 10,4%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)

	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 214, табл. 100, стр. 226, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 19	9,7%
Среднее, %	10,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение с оцениваемым участком, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на первой линии улиц, в связи с чем корректировка не применялась

- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 105, рис. 19). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид $Y = 2,564 * X^{-0,134}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

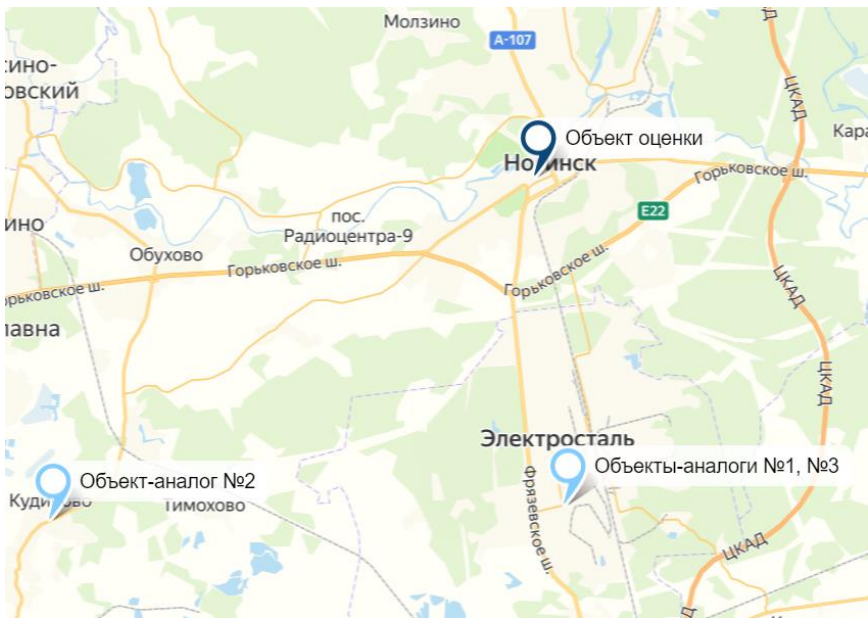
Корректировка на площадь для земельных участков коммерческого назначения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 590,0	4 781,0	2 400,0	1 000,0
Коэффициент корректировки	0,89	0,82	0,90	1,02
Корректирующий коэффициент		1,09	0,99	0,88
Корректировка, %		8,6%	-1,0%	-12,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования, поэтому данная корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Корректировка была основана на данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). У объекта-аналога №3 подведено электричество, канализация и вода на территорию участка. Корректировка для объекта-аналога №3 составила составила минус 22%, рассчитанная следующим образом: $(1/(1,11*1,08*1,07)-1)*100\%$

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники


Объект оценки: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76

Объект-аналог №1: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б
Объект-аналог №2: Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1
Объект-аналог №3: Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ Объект оценки представляет собой объект недвижимости, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, в составе:
 - Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630
 - Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 здания офисно-торгового назначения, наиболее сопоставимых с анализируемым зданием
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Справедливая стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:
281 134 000 руб., округленно, с НДС
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1307,0	1 028,0	1 603,0	922,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1329,5	605,0	-	922,5
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	3 этажа, в том числе подземный: 1	2 этажа	1 этаж	2 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
Дата предложения	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020
Цена за объект, руб., с НДС		140 000 000	200 000 000	160 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		85 732	124 766	86 721
Контакты		+7 (495) 374-90-77	+7 (983) 666-82-78	+7 (981) 666-94-14
Источник*		https://malinaproperty.ru/property/proper-tiesRetail/157240	https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/237793121/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7. Данные по объектам-аналогам уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца (брокеров)

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		85 732	124 766	86 721
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020	23.12.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,77%)	(8,77%)	(8,77%)
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 27Б	Московская область, Богородский городской округ, Кудиново село, ул. Центральная, 46Ас1	Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(9,0%)	(9,2%)	(7,8%)
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей (этажность):				
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,70	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	1 028,0	1 603,0	922,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,50	605,0	-	922,5
<i>Корректировка на этажность, %</i>		(9,0%)	(15,0%)	(7,0%)
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	(5,7%)	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	-
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		64 766	82 874	67 836
Площадь земельного участка, кв. м	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(2 671)	(4 240)	343
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		62 095	78 634	68 179
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		21,1%	33,3%	15,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,331	0,210	0,459
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		69 636		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		281 134 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги представлены к продаже с сопоставимыми условия, как и Объект оценки, поэтому введение корректировки не требуется введение корректировки
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 8,77%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 353, табл. 236, стр. 373, табл. 249	
Коллективное мнение оценщиков	8,90%
Коллективное мнение банкиров	7,90%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 45	9,52%
Среднее, %	8,77%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (располагаются между МКАД и ЦКАД по восточному направлению, вблизи крупных транспортных магистралей), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на первых линиях междугородних трасс и на первых линиях улиц города, корректировка на красную линию для объектов-аналогов не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 237, рис. 73). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,2354 * X^{-0,104}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,0
Удельная цена	0,52	0,57	0,57	0,57
Корректировка, %		-9,0%	-9,2%	-7,8%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 280 табл. 154). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где: K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании

D_i – доля i -го этажа от общей площади объекта

C_i – удельная стоимость кв. м i -го этажа

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где: $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога

- Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,61
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,83
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,74

– Расчет корректировки на этажность представлен в таблице справа

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	4037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	1 400,7	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 307,0	1 028,0	1 603,0	922,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 329,5	605,0	-	922,5
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,3	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,3	0,63	1,00	0,50
Доля помещений выше 1-го этаже	0,3	0,37	0,00	0,50
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,61			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,74			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,83			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,85	0,94	1,00	0,92
Корректировка, %		-9,0%	-15,0%	-7,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- **Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, в связи с чем применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют стихийную парковку, а объект-аналог №2 представлен к продаже с организованной парковкой, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 219 табл. 121). Значение корректировки для объекта-аналога №2 составило минус 5,7%, рассчитанное следующим образом: $(1/1,06-1)*100\%$ (по нижней границе доверительного интервала, так как парковка представлена на небольшое количество машиномест)
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно не требуется применение корректировки
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: $S'o$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

$S'ai$ – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где $C_{зу}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка

- ▶ Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговым результатам расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 447 руб./кв. м

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		140 000 000	200 000 000	160 000 000
Площадь зданий, кв. м ($S_{зд}$)	4 037,2	1 633,0	1 603,0	1 845,0
Площадь земельного участка, кв. м ($S_{зу}$)	2 590,0	2 313,0	3 000,0	1 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	0,64	1,42	1,87	0,54
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м ($\Delta S'i$)		-0,77	-1,23	0,10
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, ($C_{зу}$)*				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ($K = \Delta S'i * C_{зу}$)		-2 671	-4 240	343

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на уровень отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку, в связи с чем применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Объект оценки имеет общую площадь 4 037,2 кв. м. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 3 831,40 кв. м
- По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 49, доля арендопригодной площади в торговых объектах специализированного назначения составляет диапазон от 0,72 до 0,95. Доля арендопригодной площади оцениваемого объекта составляет 0,95, что соответствует значениям рыночного диапазона

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- Потенциальный валовый доход от сдачи помещений и земельного участка в аренду принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 48 457 162 руб. в год с НДС (4 038 097 руб./мес. * 12 мес.)
- Потенциальный валовый доход от рекламы принимался на основании фактических данных Заказчика и составил 36 000 руб. в год с НДС (3 000 руб./мес. * 12 мес.)
- Также в части доходов учитывались возмещаемые арендаторами коммунальные платежи, которые составили 5 227 781 руб./год (435 648 руб./мес. * 12 мес.)
- Итоговое значение потенциального валового дохода составило 53 720 943 руб. в год с НДС
- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) диапазон арендных ставок для офисно-торговых объектов между МКАД и ЦКАД составляет от 4 100 до 27 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 11 000 руб./кв. м/год
- Арендные ставки торговых точек составляют диапазон от 20 000 до 144 000 руб./кв. м/год, среднее значение составило 80 747 руб./кв. м/год. Ввиду вышесказанного, арендные ставки по ДДА находятся в рыночном диапазоне

Прогноз уровня загрузки

Уровень недозагрузки, согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 49, составляет от 9,61% до 22,15%. Величина процента недозагрузки определялась по минимальному значению диапазона ввиду расположения Объекта оценки в центре города Ногинска и составила 9,61%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

Действительный валовый доход составил 48 558 360 руб. в год с НДС (53 720 943* (1-9,61%))

Определение операционных расходов

К операционным расходам собственника отнесены: эксплуатационные расходы в части расходов на управление (поиск арендаторов, реклама и т.д.), налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, заработная плата обслуживающего персонала (фиксированная часть, вне зависимости от загрузки здания), резерв на замещение и пр.

Определение величины налога на имущество

- Согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2019 № 15BP-1947 «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость», налогооблагаемой базой для Объекта оценки является его кадастровая стоимость, так как оцениваемый объект входит в состав данного перечня (см. Приложение 5).
- Согласно закону Московской области от 21 ноября 2003 года N 150/2003-ОЗ с изменениями от 22.10.2019 г. (<http://docs.cntd.ru/document/5808809>), налоговая ставка в 2020 г. составляет 1,7% от кадастровой стоимости
- Налог на имущество в 2020 г. составил 2 774 097 руб./год (163 182 196,31 * 1,7%)

Определение величины налога на земельный участок

Величина налога на земельный участок определялась по формуле: Кадастровая стоимость земельного участка * Налоговая ставка

- По данным Решения Совета депутатов «О внесении изменений в решение Совета депутатов Богородского городского округа от 27.11.2018 №69/7 «О земельном налоге на территории Богородского городского округа» (в редакции решения от 30.07.2019 №253)» от 26.11.2019 № 289 (<http://bogorodsky-okrug.ru/docs/doc/reshenie-soveta-deputatov-o-vnesenii-izmenenij-v-reshenie-soveta-deputatov-bogorodskogo-gorodskogo-o-67445>), налоговая ставка составляет 1,5%
- Налог на земельный участок в 2020 г. составил 155 837 руб./год (10 389 163,40 * 1,5%)

Определение величины расходов на страхование

- Расходы на страхование Объекта оценки определялись на основе анализа рыночных данных Исполнителем и составили 183 674 руб./год. Подробные расчеты представлены в таблицах далее

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества для юридических лиц		
Страховая компания	Источник	Значение, %
АО «Государственная страховая компания «Югория»	http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/	0,090
ЗАО «МАКС»	http://www.maks.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf	0,060
ПАО «Европлан»	https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf	0,046
Среднее значение, %		0,065

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет годовой величины затрат на страхование

Параметр	ед. изм.	Значение	Источник информации
Полная стоимость замещения	руб. с НДС	281 134 000	результат сравнительного подхода
Тариф на страхование имущества	%	0,065%	анализ Исполнителя
Расходы на страхование	руб./год с НДС	183 674	

Источник: Анализ Исполнителя

Определение затрат на вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 113, табл. 71), вознаграждение для управляющих компаний ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (ПВД). Для расчета принималось значение в размере 1% от ПВД

- Затраты на вознаграждение управляющей компании составили 537 209 руб./год (53 720 943 руб. * 1%)

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 324, табл. 207). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 180 руб./кв. м

Расчет годовой величины резерва на замещение

Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	4 037,2	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 180	Лейфер 2020
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru
Ставка дисконтирования	%	14,27%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0326	
Резерв на замещение	руб.	814 582	

Источник: Анализ Исполнителя

- Затраты на замещение (резерва на капитальный ремонт) составили 814 582 руб./год

Определение величины эксплуатационных расходов

- Эксплуатационные принимались на основании фактических данных Заказчика и составили 7 629 445 руб./год (635 787,07 руб./мес. *12 мес.)

Итоговый расчет операционных расходов

Расчет операционных расходов		Годовое значение
Эксплуатационные расходы		7 629 445
Налог на имущество (здание)		2 774 097
Налог на земельный участок		155 837
Резерв на замещение		814 582
Страхование		183 674
Вознаграждение управляющей компании		537 209
Итого, руб. округленно с НДС		12 094 800

Источник: Анализ Исполнителя

- Операционные расходы составили 12 094 800 руб./год или 2 996 руб./кв. м/год с НДС

► По данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 49, доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов торговой недвижимости за пределами МКАД от суммы арендного дохода от потенциального валового дохода составляет диапазон от 18,17% до 30,92%. Полученное расчетное значение операционных расходов составляет 22,5% от потенциального валового дохода. Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► **Безрисковая ставка** дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,46%

► **Премия за низкую ликвидность** учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

► Согласно данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е.Е. Яскевича (СРК-2020), средний срок экспозиции торговых объектов в Московской области составляет от 4 до 8 месяцев. К расчету принималось значение в 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,31%

► **Премия за инвестиционный менеджмент** учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru/	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Премия за специфический риск** учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 2,5%

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска					
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный				1	
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	1	-	1	2
Взвешенный итог		4	2	-	4	10
Сумма	20					
Количество факторов	8					
Средневзвешенное значение балла	2,50					
Итоговая премия за риск	2,50%					

Источники: Анализ Исполнителя

▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,27%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,46%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	4,31%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,27%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

▶ Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^{k-1}$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) срок службы здания равен 150 лет. Фактический возраст здания – 9 лет (2020 год – 2011 год). Соответственно, оставшийся срок равен 141 год (100 лет - 9 лет)

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2011
Нормативный срок службы	150
ГОД оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы	141
Ставка дисконтирования	14,27%
Норма возврата, %	0,000000097%

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Таким образом, норма возврата составила 0,000000097%

Определение долгосрочного темпа роста

▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,46%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	4,31%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,27%
Долгосрочный темп роста	4,00%
Норма возврата, %	0,000000097%
Ставка капитализации	10,27%

Источники: Анализ Исполнителя

- Согласно анализу рынка (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 9,3% до 13,3%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 10,27% соответствует рыночным реалиям

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- Расчет справедливой стоимости доходным подходом представлен таблице далее
- На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: **355 000 000 руб. с НДС**

Расчет справедливой стоимости доходным подходом	
Параметр	Значение
Потенциальный валовый доход	53 720 943
Недозагрузка, %	9,61%
Действительный валовый доход	48 558 360
Операционные расходы	12 094 800
Чистый операционный доход	36 463 560
Ставка капитализации, %	10,27%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	355 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	65
Приложения	66

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, с НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	281 134 000	0,5	
Доходный	355 000 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			318 100 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, руб., округленно с НДС / НДС не облагается	Справедливая стоимость, руб., без НДС / НДС не облагается
Торгово-офисный комплекс, назначение: нежилое здание, общая площадь 4 037,2 кв. м, этаж: 3 этажа, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 50:16:0000000:3630	309 174 000	257 645 000
Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство торгово-офисного комплекса, общая площадь 2 590,0 кв. м, кадастровый номер: 50:16:0302003:19	8 926 000	8 926 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости	318 100 000	266 571 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием доходного и сравнительного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, по состоянию на 23 декабря 2020 г., составила:

318 100 000 (Триста восемнадцать миллионов сто тысяч) руб., с НДС

- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	1. Декларация качества оценки	67
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	2. Список используемой литературы	68
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	69
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	4. Фотографии Объекта оценки	73
Основные факты и выводы	18	5. Документы, предоставленные Заказчиком	86
Описание Объекта оценки	21	6. Информация из сети Интернет	100
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	64		

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135 ФЗ от 29 07 1998 г
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО № 7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.


Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г. №327 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 30.11.2016 г. №721 г. Москва
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - «Земельные участки. Часть 1», 2020 г.
 - «Земельные участки. Часть 2», 2020 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
г. Москва	27 ноября 2019 г.																											
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>																												
СТРАХОВЩИК	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 04452593.</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108840, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт подвал пом б ком 3 ИНН: 773649699</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>																											
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ю взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																										
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																										
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																										
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																										
5	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																										
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																										
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВЫЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществлялось в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>пострадавший стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или/или не позднее 3х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и данные расходы произведены в целях отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых на приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sof@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кокемжи Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KochemykinAA@alfastrah.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Ситникова Наталья Николаевна, эл. почта: natasha@fcs-partners.com</p> <p>Любые изменения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<p>отвественностью «Группа Финансового Консультирования»</p>  <p>в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава.</p>						
СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	<p>в лице Руководитель/Управляющего коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шабалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018г.</p> 						

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ											
г. Москва	27 ноября 2019 г.										
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044529593.										
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461										
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.										
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы										
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)										
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000.00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="393 706 963 749"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> 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.		Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:									
1	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	Двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц 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: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц 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: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: <ul style="list-style-type: none"> - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Систерова Наталья Николаевна эл. почта: nsysterova@fsr-partners.com Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  
Ситников Артем Дмитриевич	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г. Договор (1 экземпляр) (подписан) - 0991R/776/90197/19



№ 4995 от 12.11.2020

**Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»** о том, что **Ситников Артем Дмитриевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.04.2011 за регистрационным № 3317.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
016846-1	29.03.2019	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	29.03.2019-29.03.2022	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» ноября 2020.

Дата составления выписки «12» ноября 2020.

Генеральный директор СМАО



С. Ю. Первозчиков



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



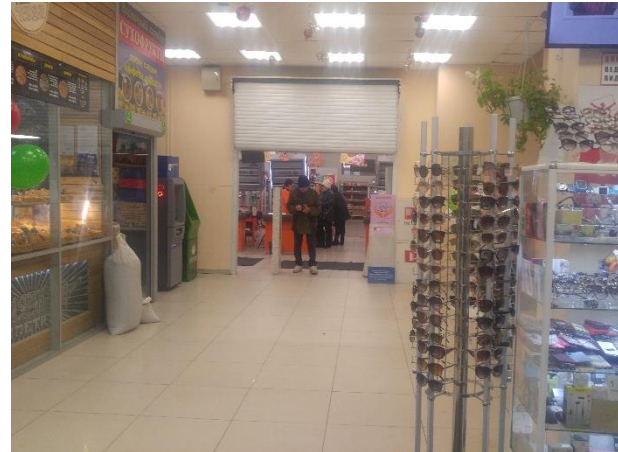
Внутренние помещения



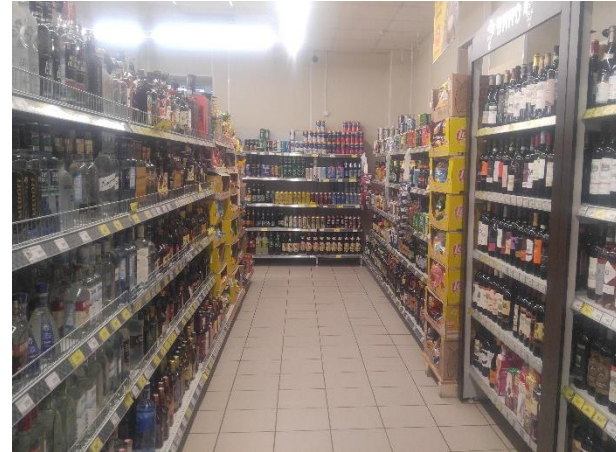
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



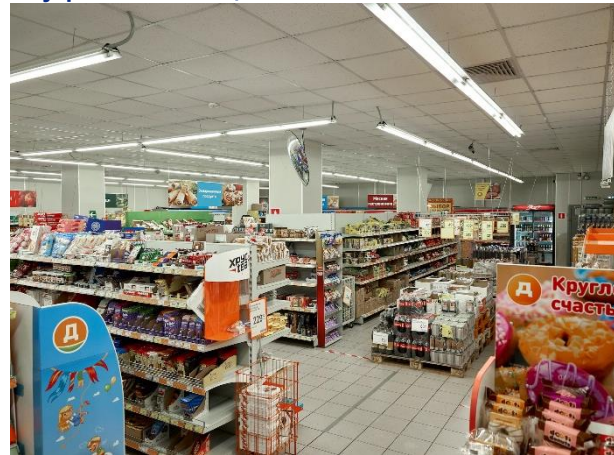
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,7	5,42	13,22

2. 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	1,11	1,06	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,10	1,05	1,21

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,95	1,10

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,12	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,13	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,05	1,10
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,19

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7% - 17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5% - 14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5% - 23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1% - 16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4% - 15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8% - 19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2% - 16,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

226

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

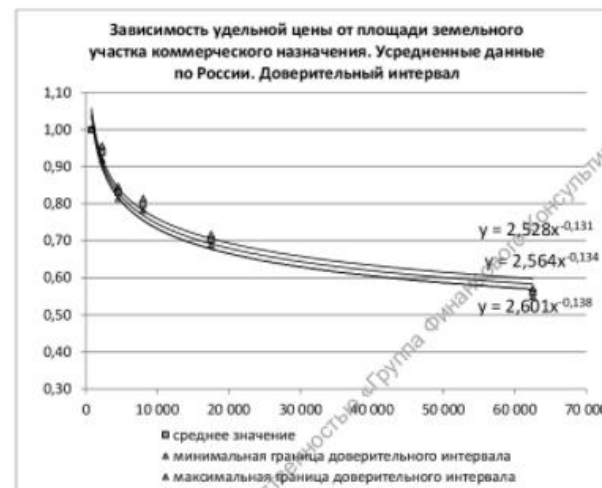


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

105

1150/20 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»

1150/20 Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал


№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

[← Назад](#)

[Вперед →](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#) [Сроки действия подписки](#) 

© 2013 – 2020 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации

[Back to Top](#)

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2313-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,08	1,02	1,14

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами	1,12	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцами, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортными кольцами (ТТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортными кольцами (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД, на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,20

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 2.35

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,9%	6,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0%	11,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4%	14,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	12,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,0%	11,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	6,6%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,2%	11,6%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	9,7%	6,8%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 249

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			минимальная граница	максимальная граница
1	Москва	7,9%	5,1%	10,6%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,0%	5,5%	10,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	5,8%	10,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,1%	4,5%	9,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	5,7%	10,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,0%	5,5%	10,6%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	8,6%	5,8%	11,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

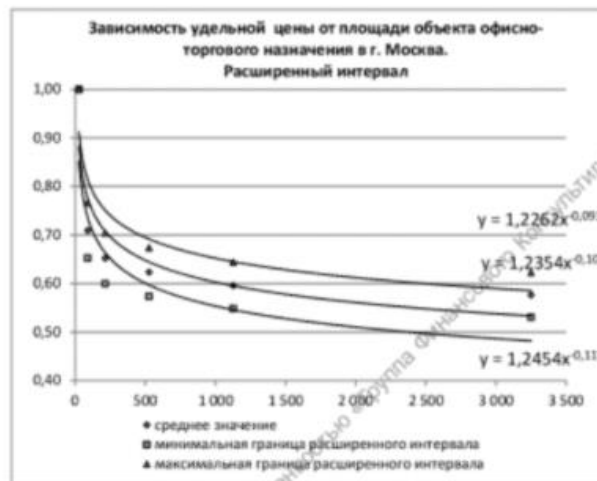


Рис. 73¹⁸

¹⁸ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

11.4.2. Данные на октябрь 2020 года

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 154

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,73	0,74
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,61	0,62

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 155

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,53	0,69

280

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и стандарт для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

219

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,11	1,25

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогов
 ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для уделных цен офисных объектов будет проведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади («коридорный коэффициент»)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) – «коридорный коэффициент»	0,83	0,72	0,95

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,53	1,45	1,95
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,60	2,30

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	14,71	8,51	19,47
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	16,75	9,61	22,15

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15



№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
1	Промышленные								
	Иркутск	4..7	5..8	5..8	6..8		5..9		
	Киров	5..8	5..8	6..9			4,5..5,5		
	Москва	4..6	5..8	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..10	8..11	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12
2	Торговые								
	Иркутск	3..6	4..6	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3	
	Киров	4..6	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7		
	Москва	3..6	4..7	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..8	5..9	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6
3	Офисные								
	Москва	3..8	4..8	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..8	6..9	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12
	Иркутск	4..6	-	-	-	3..5	4..6		
	Санкт-Петербург	4..8	5..7	4..8	4..7	5..8	7..10		
4	Гостиницы								
	Москва	8..11	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	9..11	8..10	-	9..11	9..12		8..16

1.14. УЧЕТ НДС ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 72. Учет НДС при оценке объектов недвижимости

№ п/п	Объекты сделок	Обоснование	Налогообложение
1.	Продажа жилых домов, доли в них	Ст.149 НК РФ	НДС не облагаются
2.	Продажа жилых помещений, доли в них	Ст.149 НК РФ	
3.	Продажа земельных участков (доли в них)	Ст.146 НК РФ	
4.	Арендные платежи за ЗУ государственной, муниципальной собственности	Ст.149 НК РФ	
5.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
6.	Выкуп недвижимого имущества в порядке приватизации у государственных, муниципальных предприятий	Ст.146 НК РФ	НДС не облагаются
7.	Продажа (передача) государственного (муниципального) имущества, в порядке, установленном ФЗ-159 от 22.07.2008 г.	Ст.146 НК РФ	
8.	Передача на безвозмездной основе объектов жилого, социально-культурного и жилищно-коммунального хозяйства органам государственной (муниципальной) власти	Ст.146 НК РФ	
9.	Работы по сохранению (выявлению) объектов культурного наследия	Ст.149 НК РФ	
10.	Уступка (перуступка, приобретение) прав требований кредитора по обязательствам	Ст.149 НК РФ	
1.	Уступка прав по договорам аренды земельных участков, продажа прав на заключение договоров аренды земельных участков	Ст.155 НК РФ	НДС облагаются
2.	Арендные платежи за ЗУ с правом собственности юридического лица	Ст.146 НК РФ	
3.	Продажа, предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, составляющего государственную казну РФ, субъекта РФ (муниципального образования)	Ст.161 НК РФ	
4.	Реализация имущества по решению суда (за исключением случаев банкротства)	Ст.161 НК РФ	
5.	Реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами	Ст.161 НК РФ	
6.	Продажа предприятия как имущественного комплекса	Ст.158 НК РФ	
7.	Компенсация в связи с изъятием земельного участка для государственных (муниципальных) нужд	Ст.146 НК РФ	

1277	50:15:0011212:5735	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 2	
1278	50:15:0011212:5758	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 3	
1279	50:15:0011212:5835	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов	вл. 11		стр. 4	
1280	50:15:0020205:122	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, ул. 12-я линия	д. 2 А			
1281	50:15:0020615:190	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Никольско-Архангельский, Вишняковское ш.	д. 26			
1282	50:15:0030523:60	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр. Салтыковка, ш. Разинское	д. 12			
1283	50:15:0030531:49	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Салтыковка, ш. Разинское	д. 1			
1284	50:15:0040101:503	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Энтузиастов				
1285	50:15:0040205:156	г.о. Балашиха	г. Балашиха		кв-л Щитниково	вл. 3А			
1286	50:15:0040301:1206	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	вл. 141		стр. 1	
1287	50:15:0040401:591	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ш. Щелковское	д. 141 Б			
1288	50:15:0040403:305	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Щелковское ш.	д. 202			
1289	50:15:0040405:581	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Рождественская	д. 4			
1290	50:15:0040501:678	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр 1 Мая	д. 14			
1291	50:15:0040501:754	г.о. Балашиха	г. Балашиха	мкр. 1 Мая		д. 4			
1292	50:15:0040602:189	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 50а			
1293	50:15:0040602:293	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Трубецкая	д. 98			
1294	50:15:0041101:920	г.о. Балашиха	г. Балашиха		мкр Янтарный, ул. Кольцевая	д. 3	корп. 2		
1295	50:15:0050103:531	г.о. Балашиха	г. Балашиха		ул. Владимирская	вл. 141		стр. 1	
1296	50:15:0070901:207	г.о. Балашиха		п. Заря	ул. Советская	д. 9			
1297	50:15:0070901:212	г.о. Балашиха	г. Балашиха		Ласточкин пр.	вл. 8А		стр. 1	
1298	50:16:0000000:11487	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 2		стр. 1	
1299	50:16:0000000:12614	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2А			
1300	50:16:0000000:2538	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 5а			
1301	50:16:0000000:3015	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Декабристов	д. 9			
1302	50:16:0000000:3630	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. 3-го Интернационала	д. 76			
1303	50:16:0000000:5540	Богородский г.о.			52 км автодороги Москва-Нижний Новгород				
1304	50:16:0000000:57668	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Трудовая	д. 11			
1305	50:16:0000000:58444	Богородский г.о.	г. Электроугли		ул. Центральная	д. 49		стр. 1	
1306	50:16:0000000:5975	г.о. Черноголовка	г. Черноголовка		ул. Коммунальная	д. 3Б			
1307	50:16:0000000:61130	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Соборная	д. 12			
1308	50:16:0000000:61221	Богородский г.о.	г. Ногинск		ул. Советской Конституции	д. 2-а			
1309	50:16:0000000:61248	Богородский г.о.	г. Старая Купавна		ул. Большая Московская	д. 32			
1310	50:16:0000000:61381	Богородский г.о.		г.п. Ногинск	52 км автодороги М-7 "Волга"	д. 22		стр. 1	
1311	50:16:0000000:61755	Богородский г.о.		с.п. Мамонтовское	к северо-востоку от г. Ногинск, Промзона Коверши				

Источник: <https://mio.mosreg.ru/dokumenty/normotvorchestvo/rasporyaditelnye-akty-prinyatie-ministerstvom/28-11-2019-16-44-10-rasporyazhenie-ministerstva-imushchestvennykh-otno>

← → ↻ rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=22&dtm=12&dy=2020&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0... ☆ ⚙ V ⋮

Страница: 0...9
1 | 2

[Экспорт найденных данных
в формат MS Excel](#)

Облигация .выпуск	Дата погашен. ▼	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	сдел	цен бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	114.36	114.398	114.36	-0.10	114.5	114.2	114.523	114.289	6.46	6.46	405	948621	1 084 169 751	22.12.2020
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	105.082	105.37	105.389	+0.38	105.28	105.001	105.436	105.292	6.42	6.43	96	7153	7 531 502	22.12.2020
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	97.786	97.79	97.79	+0.05	97.78	97.59	97.81	97.766	6.43	6.44	867	70782	69 200 882	22.12.2020
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	109.552	109.649	109.6	-0.16	109.604	109.201	109.858	109.515	4.87	4.87	521	407438	446 540 357	22.12.2020
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	108.91	109.05	108.91	+0.11	108.88	108.421	109.05	108.98	6.35	6.35	239	19620	21 381 836	22.12.2020
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	112.883	112.884	112.884	+0.12	112.769	112.337	112.96	112.794	6.28	6.29	177	17546	19 790 752	22.12.2020
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.8	96.979	96.9	+0.10	96.661	96.659	96.95	96.942			31	2503127	2 426 579 051	22.12.2020
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	107.63	107.789	107.86	+0.26	107.807	107.512	107.923	107.848	5.04	5.04	120	9329	10 042 894	22.12.2020
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	96.651	96.849	96.849	+0.15	96.65	96.65	96.849	96.797			7	35000	33 877 160	22.12.2020
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	119.867	119.998	119.998	+0.16	119.652	119.652	120.08	119.866	6.04	6.05	153	65938	79 037 081	22.12.2020
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	99.418	99.45	99.42	+0.01	99.509	99.2	99.51	99.415	6.07	6.07	130	3193	3 174 601	22.12.2020
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	96.851	97	97	+0.25	96.62	96.62	97	96.818			53	5528166	5 352 230 769	22.12.2020
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	100.02	100.1	100.1	+0.11	100.29	99.95	100.74	100.02	7.1	7.12	163	12226	12 228 431	22.12.2020
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	100.272	100.3	100.3	+0.20	100.15	100.15	100.349	100.25	2.48	2.49	43	1650869	1 666 063 440	22.12.2020
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	112.788	113.04	113.04	+0.11	112.561	112.555	113.04	112.738	5.9	5.94	106	16048	18 111 152	22.12.2020
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	106.153	106.188	106.188	-0.01	106.2	106.152	106.39	106.234	5.26	5.25	67	412	437 684	22.12.2020
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	140.598	173.357	173.357	+28.35	173.357	173.357	173.357	173.357			1	1	1 647	22.12.2020
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	107.51	107.748	107.75	+0.13	107.62	107.289	107.75	107.673	5.81	5.82	123	5493	5 914 495	22.12.2020
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.6	97.74	97.6	+0.20	97.399	97.399	97.649	97.598			10	281759	274 992 152	22.12.2020
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	100.129	100.13	100.099	-0.00	100.15	100.099	100.15	100.103	5.76	5.76	32	11524	11 535 831	22.12.2020
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	101.11	101.193	101.107	-0.14	101.2	101.101	101.2	101.191	2.34	2.33	33	14155	15 859 669	22.12.2020
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	108.039	108.04	108.04	+0.13	107.812	107.81	108.19	108.075	5.73	5.73	149	20577	22 206 788	22.12.2020
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	101.775	101.849	101.848	-0.26	102	101.77	102.397	101.825	5.75	5.75	180	149797	152 784 680	22.12.2020
Казахстан-07-об	15.09.2027	В обращении	99.78	99.8	99.99	+0.01	99.99	99.8	99.99	99.98	6.66	6.66	53	3217	3 216 205	22.12.2020
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	104.3	104.349	104.35	+0.07	104.251	104.25	104.368	104.261	5.54	5.56	47	3806	3 968 173	22.12.2020

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества


Торгово-офисный комплекс
наименование объекта недвижимого имущества


Адрес (местоположение) объекта недвижимости:



Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Ногинск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	3 Интернационала
Номер дома	76	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	158:052-12921

Технический паспорт составлен по состоянию на 12 сентября 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:	
000"МИГ-Восток"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Минаев А.Е.	
М. П.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ногинский филиал	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №2 Сергина И.В.	
М. П.	

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	7. Планы этажей здания М 1:200	5,6,7
6	8. Экспликация к плану этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-офисный комплекс

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию 2011

Материал стен керамзитобетонные блоки, обл. кирпичом

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 17841 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 4 037,2 кв.м

Площадь застройки 1567,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 12 сентября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	основное строение	2 011		
В1	цокольный этаж	2 011		

стр. 4

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
В1	подземный	1	43	помещение	1158,5	3,08	
В1			44	помещение	80,4		
В1			45	подсобное	37,0		
В1			46	подсобное	9,3		
В1			47	лестничная клетка	22,8		
В1			48	подсобное	3,8		
В1			49	подсобное	11,6		
В1			50	помещение	10,3		
В1			51	подсобное	3,4		
В1			52	помещение	5,0		
В1			53	лестничная клетка	9,8		
В1			54	лифт	3,8		
В1			55	подсобное	20,5		
В			56	тамбур	4,5		
В	1	1	1	холл	50,7	3,90	
В			2	помещение	45,0		
В			3	помещение	15,0		
В			4	помещение	82,0		
В			5	помещение	47,5		
В			6	помещение	52,2		
В			7	помещение	63,0		
В			8	лестн.площадка	8,1		
В			9	санузел	5,8		
В			10	санузел	6,6		
В			11	коридор	71,0		
В			12	помещение	15,0		
В			13	помещение	5,2		
В			14	помещение	55,0		
В			15	помещение	43,0		
В			16	помещение	43,0		
В			34	охрана	6,4		
В	2	1	35	помещение	1131,6	3,40	
В			36	помещение	148,4		
В			37	помещение	15,6		
В			38	помещение	11,7		
В			39	помещение	7,4		
В			40	туалет	4,8		
В			41	туалет	3,5		
В			42	лестн.площадка	6,5		
В	1		17	кабинет	19,8	3,90	
В			18	касса	2,3		
В			19	аппаратная	2,2		
В			20	склад	18,6		
В			21	склад	6,7		
В			22	склад	7,3		
В			23	склад	89,4		
В			24	коридор	15,5		
В			25	склад	9,0		
В			26	помещение	7,5		
В			27	склад	6,8		
В			28	санузел	1,4		
В			29	санузел	1,4		
В			30	помещение	5,2		
В			31	раздевалька	5,0		
В			32	раздевалька	4,8		
В			33	торговый зал	489,6		
Всего:					4037,2		

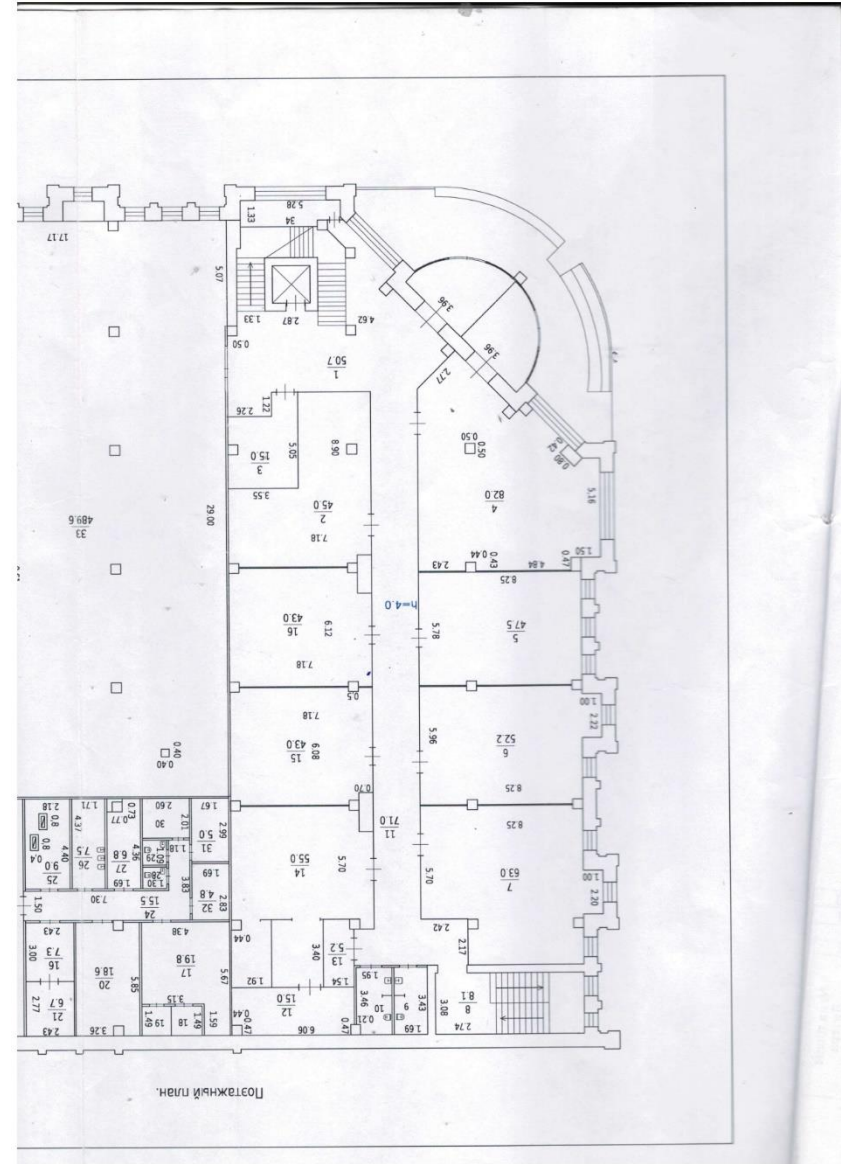
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

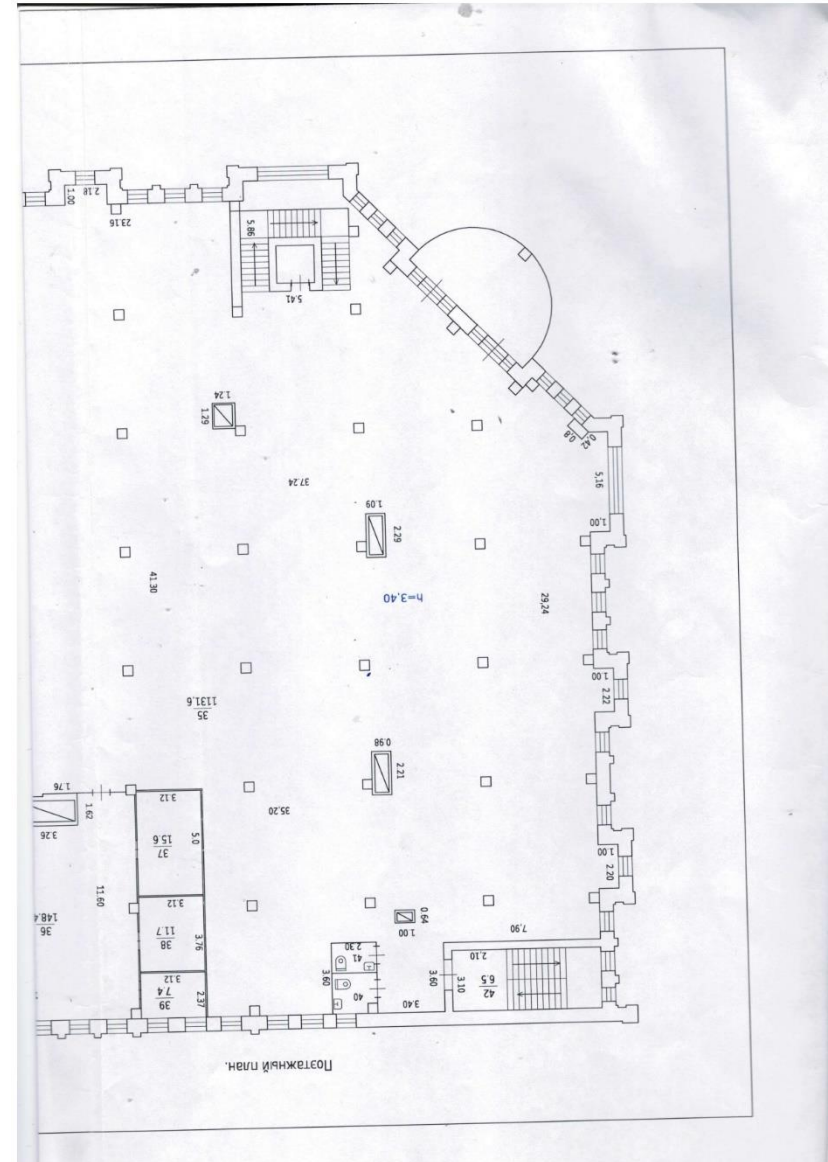
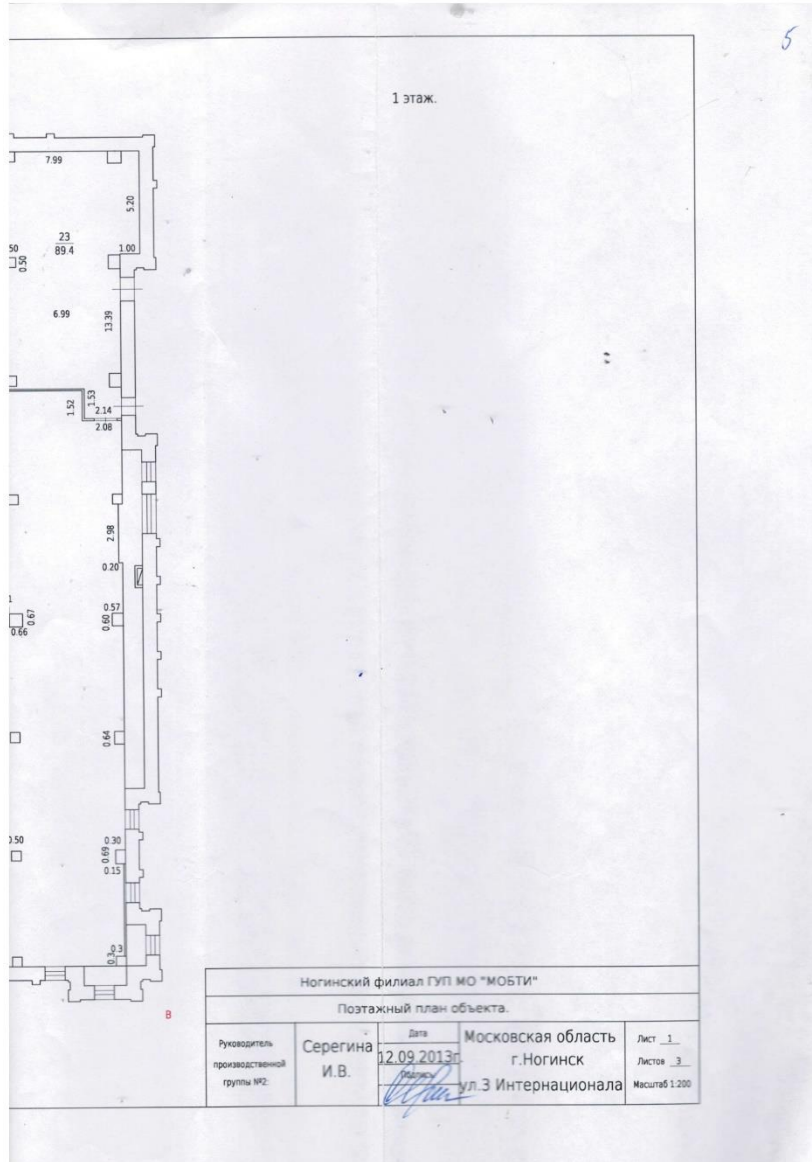
Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО МИГ-Восток	собственность	Договор купли-продажи №6/2012 от 21.11.2012г; Свидетельство о гос. регистрации №50-50-16/096/2012-253 от 03.12.2012г	1

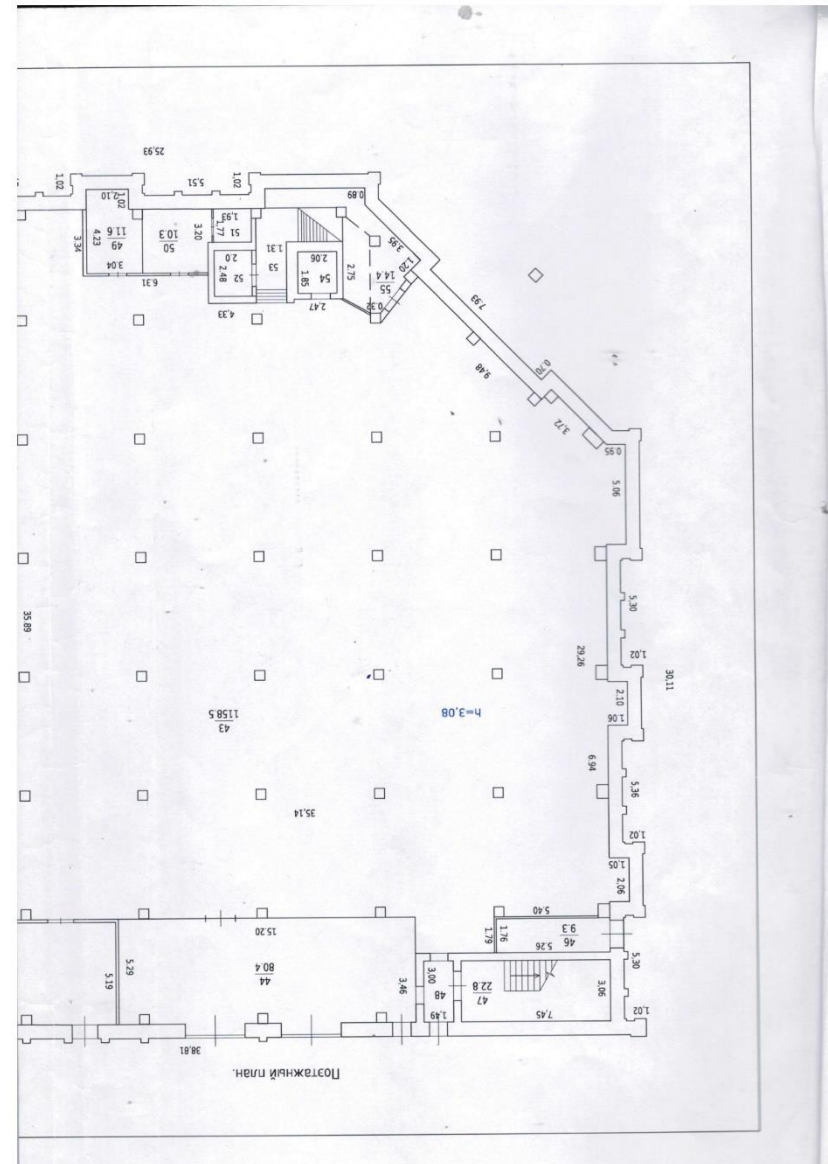
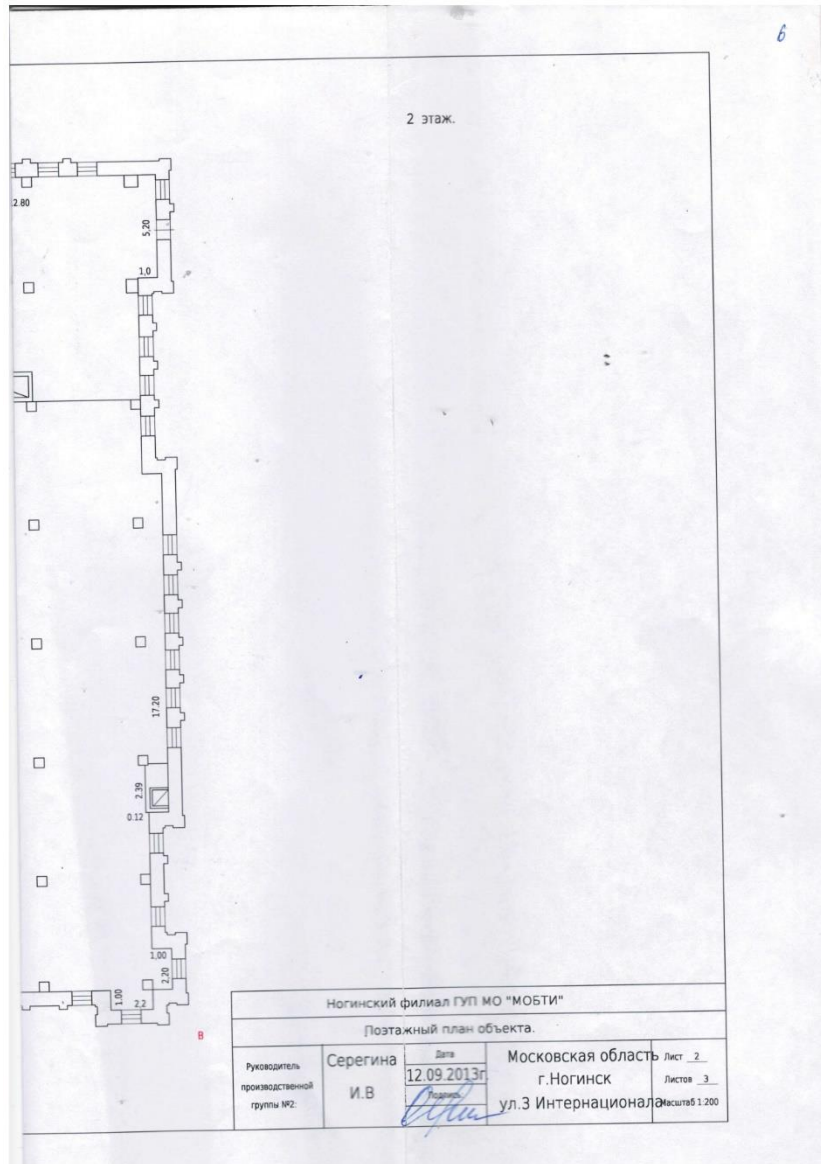
Технический паспорт

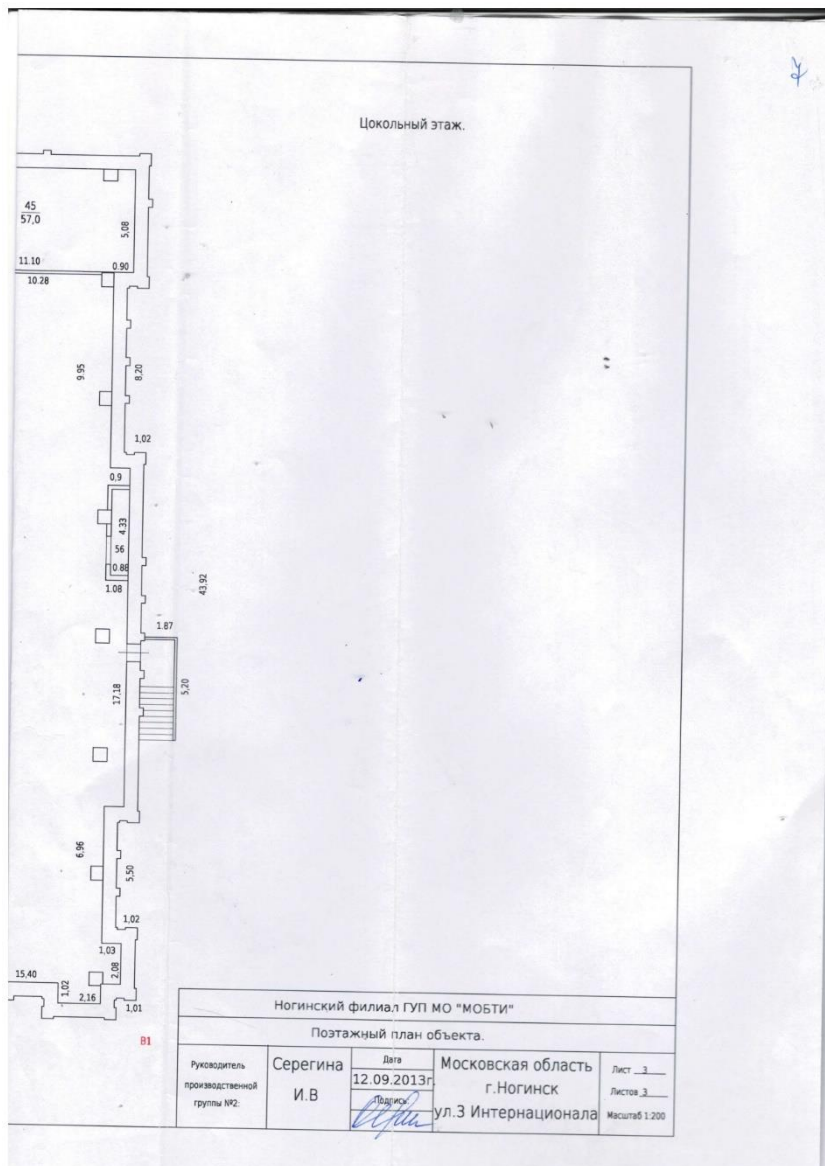
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Чернецова И. В.	<i>[Подпись]</i>	Серёгина И. В.	<i>[Подпись]</i>

стр. 9









ФГИС ЕГРН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки: _____
17.03.2020	№ 99/2020/319963894		
Кадастровый номер:		50:16:0000000:3630	
Номер кадастрового квартала:		50:16:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		158:052-12921	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76		
Площадь, м²:	4037.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	торгово-офисный комплекс		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	163182196.31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:16:0302003:19		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:16:0000000:28366, 50:16:0000000:28367		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах	
Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____
17.03.2020 № 99/2020/319963894	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-16/096/2012-253 от 03.12.2012
3. Документы-основания:	3.1.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование субъекта)</small>	<small>(полный адрес)</small>

М.П.

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____
17.03.2020 № 99/2020/319965222	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Номер кадастрового квартала:	50:16:0302003
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация , Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
Площадь:	2590 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10389163.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:16:0000000:3630, 50:16:0000000:69219
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под строительство торгово-офисного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование субъекта)</small>	<small>(полный адрес)</small>

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
Росреестр	7701E07AC40C04186E9115F0853946F33
	Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020

Страница 2 из 2



Росреестр
Страница 1 из 3

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
17.03.2020	№ 99/2020/319965222		
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "МИГ-Восток", ИНН: 5031103260
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-16/096/2012-254 от 03.12.2012
3. Документы-основания:	3.1. данные отсутствуют
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
17.03.2020	№ 99/2020/319965222		
Кадастровый номер:		50:16:0302003:19	

План (чертеж, схема) земельного участка:

50:16:0302003:19

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
Росреестр	7701b07ac40cd186e9115f0833946f33 Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020

Страница 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 17.03.2020 № 99/2020/319965301

На основании запроса от 16.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0302003:19
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, земельный участок 76
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Российская Федерация
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	03.02.2003
номер государственной регистрации права:	50-01/16-07/2003-72.1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.02.2003, рег.№ 50-01/16-07/2003-72.1
2.2 правообладатель:	общество с ограниченной ответственностью "Портал плюс", ИНН: 5031048192
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	03.02.2003
номер государственной регистрации права:	50-01/16-07/2003-74.1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.12.2012, рег.№ 50-01/16-07/2003-74.1 Договор купли-продажи
2.3 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "МИГ-Восток", ИНН: 5031103260
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность

дата государственной регистрации права:	03.12.2012
номер государственной регистрации права:	50-50-16/096/2012-254
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор _____ ФГИС ЕГРН
(подпись, наименование должности) (подпись, М.П.) (интервал, фамилия)



Документ подписан электронной подписью Росреестра

Подписант	Информация о сертификате
Росреестр	7701b07ac80cd185e9115f8853946f53 Действителен с 25.12.2018 по 25.03.2020

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 19.03.2020

№ 99/2020/320465111

На основании запроса от 18.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.03.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	50:16:0000000:3630
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	общество с ограниченной ответственностью "Портал плюс", ИНН: 5031048192
вид зарегистрированного права:	Собственность
доля в праве:	
дата государственной регистрации права:	29.08.2011
номер государственной регистрации права:	50-50-16/047/2011-174
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.12.2012, рег.№ 50-50-16/047/2011-174 Договор купли-продажи
2.2 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "МИГ-Восток", ИНН: 5031103260
вид зарегистрированного права:	Собственность
доля в праве:	
дата государственной регистрации права:	03.12.2012
номер государственной регистрации права:	50-50-16/096/2012-253
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3. Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОКЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП" ИНН 9701126833

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

подпись, наименование должности

ФГИС ЕГРН

подпись, И.П.И.подпись, фамилияОбщество с ограниченной ответственностью
«МИГ-ВОСТОК»142400, Московская область, город Ногинск, улица Трудовая, д. 46
ОГРН 1125031005846 ИНН 5031103260 КПП 503101001

Возмещение коммунальных платежей по состоянию на 23.12.2020 г.

№ п/п	Наименование арендатора	Среднемесячные значения, руб.
1	ЗАО ДИКСИ Юг	140 868,14р.
2	ООО ТКФ	112 535,16р.
3	ООО Виртелево ритейл	19 173,46р.
4	ИП Савилов Махмуд Султанович	127 970,41р.
5	ООО ОКНА РОСТА-ВОСТОК	1 958,72р.
6	ИП Леденева Лилия Олеговна	8 786,49р.
7	ИП Савин Сергей Сергеевич	4 918,15р.
8	ИП Фадеева Татьяна Владимировна	2 562,10р.
9	ИП Жангазин Ринат Бекназарович	4 878,07р.
10	ИП Комиссаров Алексей Александрович	1 849,76р.
11	ИП Кучерук Людмила Вячеславовна	3 770,24р.
12	ИП Рахимов Маъруф Мамадович	2 508,67р.
13	ИП Себрякин Владимир Каренович	3 869,04р.
Итого		435 648,40р.

Генеральный директор ООО «МИГ-ВОСТОК»

Минаев А.Е.

М.П.



Документы, предоставленные Заказчиком (12/14)

**Общество с ограниченной ответственностью
«МИГ-ВОСТОК»**
142400, Московская область, город Ногинск, улица Трудовая, д. 4б
ОГРН 1125031005846 ИНН 5031103260 КПП 503101001

Доходы по состоянию на 23.12.2020 г.

№	Тип дохода	Арендатор	Этаж	Номер помещения	Статус договора	Номер договора	Дата договора	Срок аренды, лет	Площадь, кв. м	Аренда в мес., руб.	Эксплуатация в мес., руб.	Коммунальные расходы (включен/не включен в арендную плату)	Эксплуатационные расходы (включен/не включен в арендную плату)
1	Арендные платежи	ЗАО ДИКСИ Юг	1 этаж	11-27	ДДА	Д-В/01/09/2011/10	11.11.2011	17 лет	692,5	1 146 786,84	-	Нет	Да
2	Арендные платежи	ООО ТКФ	Цоколь	-	ДДА	41.1	01.03.2014	9 лет	1299,0	1 235 960,00	-	Нет	Да
3	Арендные платежи	ООО Бирюлево ритейл	1 этаж	4-6	ДДА	118/2018	01.06.2018	5 лет	181,7	374 850,00	5 088	Нет	Нет
4	Арендные платежи	ИП Санаев Махмуд Султанович	2 этаж	35-41	КДА	171	13.12.2019	11 мес	1413,0	706 500,00	-	Нет	Да
5	Арендные платежи	ООО ОКНА РОСТА-ВОСТОК	1 этаж	14	КДА	151	01.08.2019	11 мес	16,5	30 000,00	-	Нет	Да
6	Арендные платежи	ИП Арутюнова Нина Владимировна	1 этаж	1	КДА	160	01.09.2019	11 мес	2,0	15 000,00	-	Да	Да
7	Арендные платежи	ИП Ледечева Лилия Олеговна	1 этаж	7	КДА	162	01.10.2019	11 мес	63,0	120 000,00	1 953	Нет	Нет
8	Арендные платежи	ИП Савин Сергей Сергеевич	1 этаж	1	КДА	178	30.06.2020	11 мес	10,0	55 000,00	-	Нет	Да
9	Арендные платежи	ИП Фалеева Татьяна Владимировна	1 этаж	14	КДА	171	01.12.2019	11 мес	28,7	45 000,00	861	Нет	Нет
10	Арендные платежи	ИП Жангазин Ринат Бекназарович	1 этаж	16	КДА	172	01.01.2020	11 мес	43,0	85 000,00	1 333	Нет	Нет
11	Арендные платежи	ИП Кучерук Людмила Вячеславовна	1 этаж	15	КДА	180	05.12.2020	11 мес	43,0	43 000,00	1 333	Нет	Да
12	Арендные платежи	Банк Московский кредитный	1 этаж		КДА	ПТС №Б-548/12	03.12.2012	11 мес	1,0	6 000,00	-	Да	Да
13	Арендные платежи	ИП Рахимов Маъруф Мамадович			КДА	175	01.06.2020	11 мес	15,0	60 000,00	420	Нет	Нет
14	Арендные платежи	ИП Сейранян Владимир Карснович			КДА	179	01.07.2020	11 мес	17,0	70 000,00	1 350	Нет	Нет
15	Арендные платежи	ИП Комиссаров Алексей Александрович			КДА	174	20.02.2020	11 мес	6,0	45 000,00	-	Нет	Да
16	Реклама	ООО Бирюлево ритейл			ДДА	118/2018	01.06.2018	5 лет	1,0	3 000,00	-	Да	Да

Примеч.: по данным Заказчика, краткосрочные договоры аренды (менее 5 лет) торговых площадей, расположенных по адресу: г. Ногинск, ул. 3 Интернационала, дом 76, заключены с условиями пролонгации на соответствующий срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении

Генеральный директор ООО «МИГ-ВОСТОК»



Минаев А.Е.

**Общество с ограниченной ответственностью
«МИГ-ВОСТОК»**
142400, Московская область, город Ногинск, улица Трудовая, д. 4б
ОГРН 1125031005846 ИНН 5031103260 КПП 503101001

Среднемесячные расходы на эксплуатацию по состоянию на 23.12.2020 г.

№ п/п	Наименование статей	Тип услуги	Номер и дата договора	Среднемесячные расходы, руб.
1	ГУП МО "Коммунальные системы МО" (ООО "ТеплоВодоСервис")	ХВС	№300 от 29.12.2012 г.	2 259,00р.
2	ОАО "МОС ОТИС"	Лифт	№Е2МА 7092 от 15.11.2015 г.	7 200,00р.
3	ОАО "НПТО ЖКХ"	Отопление	№609 от 01.01.2013 г.	83 988,77р.
4	ООО "АСК"			6 000,00р.
5	ООО "Богородские коммунальные системы"	Водоотведение	№535 "С" от 01.01.2014 г.	2 091,60р.
6	ООО "ВИРАС"	Пожарка	№031 от 01.03.2018 г.	2 000,00р.
7	ООО "ФЛЕКС"	Интернет	№НН-125085-Ю от 01.08.2019 г. №23/СВН-БР от 12.12.2019 г.	2 776,00р.
8	ООО "Хартия"	ТБО	№3361-2019/МО от 21.01.2019 г.	20 710,76р.
9	ООО Компания "САЛЮТ"	Ковры	№31 от 01.10.2017 г.	9 532,44р.
10	ООО ЧОП "ОМЕГА-Н"	Охрана	№9/12 от 01.12.2012 г.	120 000,00р.
11	ООО ЧОП "ОМЕГА-Техническая охр"	Охрана - техническая	№70-Н/15 от 01.08.2015 г.	2 000,00р.
12	ПАО "Мосэнергосбыт"	Электроснабжение	№38066236 от 01.01.2013 г.	237 228,50р.
13	Аренда парковки			40 000,00р.
14	ФОТ (управляющий, уборка)			100 000,00р.
	Итого			635 787,07р.

Генеральный директор ООО «МИГ-ВОСТОК»



Минаев А.Е.

М.П.

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻
🔒 noginsk.cian.ru/sale/commercial/236063218/
🔍 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Коммерческая земля, 47 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Декабристов, 81 На карте

Горьковское шоссе, 42 км от МКАД

❤️ В избранное
↶ ↷
📄
📷
🗺️
🔔 Пожаловаться

ID 51213025
Бизнес ипотека от 7.9%
 Проще, чем ты думаешь
[УЗНАТЬ УСЛОВИЯ](#)

📷 5 фото

ЗУ на продажу под постройку ТЦ

47 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Коммерческий земельный участок площадью 4 731 кв. м. по адресу Московская область, г. Ногинск, на ул. Декабристов, около д. 81, на въезде в г.о. Ногинск по А-107, в 42 км от МКАД, Предлагаемый участок в собственности, кадастровый номер: 50.16.0301011.1798, 50.16.0301011.1797, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ по документам: для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания. Предварительная площадь застройки по плану посадки 350 кв. м. под ресторан быстрого питания или 1300 кв. м. под объект торговли. Ведутся переговоры с сетями по заключению ПДА. Срок окупаемости объекта 5.5 лет. Возможна продажа ЗУ или продажа готового объекта (посадка арендаторов, согласование проектной документации, строительство).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

16 000 000 ₪ ↑ ↓

340 426 ₪ за сот.

ID 51213025
 Управляющая компания
 Нет отзывов

+7 965 396-90-78

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

[Написать сообщение](#)

Ипотека 0.01% 31 м² - 383 м²
 Коммерческие помещения от 9.4 млн руб. Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69

Застройщик: ООО «А101», ПД на www.nashdom.ru, Ипотека от ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 03.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее - 10.99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на www.a101.ru

👤 [Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объекты-аналоги для земельного участка


← → ↻
🔒 noginsk.cian.ru/sale/commercial/153998576/
🗺️ 🔍 ☆ ⚙️ 👤

Коммерческая земля, 24 сот.


Московская область, Богородский городской округ, Ногинск [На карте](#)
 Горьковское шоссе, 37 км от МКАД

❤️ В избранное
🔗
📄
📧
📧
🚩 Пожаловаться





8 фото



24 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Земельный участок пром назначения, разрешенное использование: предприятия общественного питания и складская деятельность (разрешение можем поменять под ваш вид деятельности - заправка, мойка, гостиница и т.д.). Участок расположен на первой линии Горьковского шоссе - самого длинного в мире, утренняя сторона. Есть асфальтированный съезд с шоссе не требует согласования. Коммуникации: газ, свет, вода, канализация, телефон. Документы готовы, ГПЗУ получен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 990 000 Р	Налог	УСН
Ставка	4 163 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

9 990 000 Р ↓

416 250 Р за сот.


PRO: Светлана Бажина
Еще 3 объекта

+7 981 666-56-97


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

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


[Написать сообщение](#)

 Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес. Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик: ООО «А101». Проектная декларация на сайте [www.nash.dom.rf](#).

 Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 53 до 110 м². Престиж и комфорт.
+7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Сушеский Вал». Проектная декларация на сайте [nashdom.ru](#)

 Новый технопарк Pererva
Проект готов! 15 мин. пешком от метро. Офисы и 3-этажные блоки от 27 до 6300 м². От 105 000 руб./м²
+7 (495) 125-21-90

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Financial Consulting Group

101

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Объекты-аналоги для земельного участка

multilisting.ru/g-noginsk/sale-land-lot/24507136-10-0-sot-4799999-rub-per-bogorodskiy-g-o

Продам землю 10.0 сот район Ногинский город Ногинск переулок Богородский улица Ремесленная 1 г. о.

№ 24507136 | Обновлено 10 ноя в 12:34 | Просмотров всего 30, сегодня 2

☆ [Twitter](#) [VK](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Пожаловаться](#) [Управлять объявлением](#)

Недвижимость г Ногинск / Продажа земельных участков

цена: 4 799 999 ₪

✓ собственник
☎ 89167046621
объявление № 24507136 на сайте multilisting.ru
🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 10.0 сот.
адрес: р-н Ногинский, г Ногинск, пер Богородский, ул Ремесленная, 1




Горьковское шоссе, 37 км от МКАД, Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная черта города. Продается земельный участок 10 соток. На участке подведены все центральные коммуникации (водоснабжение, канализация, электричество силовой кабель 380 вольт). Территория огорожена забором, имеет два въезда. Участок можно использовать под застройку магазина, производственные цели, и тому подобное, что связано с производством питания. Также есть уникальная возможность приобрести отдельно стоящее здание с дополнительным участком 10 соток, 400 кв. м на сегодняшний день в этом здании выпекают кондитерские изделия, хлеб, что позволит использовать строение как под собственные нужды, так и под арендный бизнес, и уменьшить срок окупаемости. 1 собственник на здание и землю. Документы готовы.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← → ↻ malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157240
🔍 ☆ ⚙️ 👤




Аренда и продажа
коммерческой недвижимости


+7 495 374 90 77

ПОДБОР ОБЪЕКТА


Продажа Торгового Центра в г. Электросталь

Торговый центр (лот 157240) г. Электросталь, Мира д. 27Б Новокосино (транспортом 40 мин.) Просмотров: 470





Расположение
Как доехать



Скачать
презентацию
объекта

ОПИСАНИЕ
ВОПРОСЫ

Продажа торгового центра, общей площадью 1 633 м2, в г. Электросталь, ул. Мира, д. 27Б (40 минут транспортом от метро "Новокосино"). 1 линия домов.

Здание имеет два этажа: первый этаж - 818 м2, второй этаж - 605 м2 + пристройка 210 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,15 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 50 кВт. Установлена вытяжка. ЗУ - 2 313 м2. Парковка перед фасадом.

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой автомобильный и пешеходный трафик. вдоль помещения.

Арендаторы: "Бургер Кинг" - долгосрочный договор, "Билайн", "Взрывные цены", "Альфа Страхование", магазин "Пинки", магазин "Сладости" - краткосрочные договора, месячный арендный поток по всем арендаторам 1 610 000 рублей в месяц. Окупаемость 7,2 лет.

Стоимость продажи 140 млн. рублей. Без комиссии.

Цена объекта :	140 000 000 ₪	Цена за м2 :	85 731 ₪
Площадь :	1 633 м2	Этаж :	1, 2
Планировка :	Открытая	Отделка :	Качественный ремонт
Высота потолков :	3,15 м	Парковка :	Перед фасадом
Мощность электроэнергии :	50 кВт	Вытяжка :	Есть

Информация по арендатору

Арендатор: "Бургер Кинг", "Взрывные цены", "Альфа Страхование", магазин "Пинки", магазин "Сладости"

Месячная аренда плата:	1 610 000 руб.
Годовой арендный поток:	19 320 000 руб.
Окупаемость:	7.2 лет (без учета индексация)
Доходность:	13.8% годовых

Коммерческие условия


Цена за м2 :	85 731 руб
Общая стоимость :	140 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

👁️ ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ
💰 ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ








Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← → ↻
🔒 noginsk.cian.ru/sale/commercial/245588212/
🔍 ⭐ ⚙️ 👤



📷 7 фото

1 603 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Торговая площадь
Тип недвижимости

Онлайн-показ

200 000 000 ₹ ↑ ↓

124 767 ₹ за м²

PRO

Invest Development Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
[Ещё 51 объект](#)

+7 983 666-82-78
+7 983 666-83-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб.!
+7 (495) 106-43-73

Аренда от 35,4 м², от 1 085 руб. м²/мес.
Москва, 1-я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.наш.дом.рф.

Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Продажа офисных помещений от 265 м².

Продажа здания с арендаторами. Окупаемость 5,6 лет.

Продажа торгового здания 1603 м2 с арендаторами в Ногинском районе, с. Кудиново, ул. Центральная, д. 46А (50 мин. транспортом от м. Новокосино). 1 линия.

Одноэтажное здание, открытая планировка, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом.

Арендаторы: "Магнит", "Магнит Косметик", "Мойка", "Продукты Ермолино", "Геобанк", мелкие ИП.

Общий месячный арендный поток 2 600 000 рублей. Окупаемость 5,6 лет.

🗣️
Отзыв о сайте

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объекты-аналоги для расчета здания в рамках сравнительного подхода

← → ↻
🔒 elektrostal.cian.ru/sale/commercial/237793121/
🔍 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Торговая площадь, 1 845 м²

в торговом комплексе «на ул. Мира, 29»
 Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Мира, 29 [На карте](#)
 Горьковское шоссе, 45 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 ⬇️ 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



8 фото

1 845 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Торговое помещение, расположенное в двух уровнях. Отдельный вход в каждый торговый блок. Парковка перед фасадом здания. Окружение - Южный рынок, Бургер Кинг, Сбербанк. Здание в густонаселенном жилом массиве. Сложившееся торговое окружение. Интенсивный пешеходный трафик. Арендаторы: супермаркет Магнит, МТС, каменная и др. Общий арендный поток 1 800 000 руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	160 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	86 721 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

160 000 000 ₽ +

86 721 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН


PRO
Invest 7
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 951 объект

+7 992 555-22-54

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


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

Отдел продаж Invest 7
 Нет отзывов




Коворкинг-Территория
 Развивающаяся сеть коворкингов в Москве. Ваш офис у дома. Открылся первый коворкинг! 210 готовых рабочих мест.
 +7 (495) 132-49-33

АО «Бизнес-Недвижимость»



Аренда офиса от 20 м²
 Деловой квартал «Симоновский»
 Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
 +7 (495) 135-26-96



Ипотeka 0.01%. Помещения от 6,2 млн р.
 Коммерческие помещения от 31 м² - 207,9 м². Москва. 1-я линия, витрины, высокие потолки.
 +7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101», ПД на [www.nashdom.ru](#). Ипотeka от ПАО «Сбербанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее - 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. Акция до 31.12.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью -105- листов
Генеральный директор

