

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н- 33384/20

справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу:
г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5

дата оценки — 03.08.2020
дата составления отчета об оценке — 03.08.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество
«Управляющая компания
«НИМБУС» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ЮГРА
Коммерческая Недвижимость»

Санкт-Петербург
2020

Генеральному директору

АО «УК «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«ЮГРА Коммерческая Недвижимость»

Торхову Е. И.

Уважаемый Евгений Игоревич!

Согласно ТЗ №9 от 31.07.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества (далее — Объект оценки), в составе:

- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1);
- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2);
- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных

фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- стандартами и правилами оценочной деятельности — «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

18 650 000 рублей

(Восемнадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей.

В таблице далее представлена попозиционная разбивка справедливой стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки.

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.
Объект оценки	18 650 000
Попозиционно:	
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1)	8 823 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №1)	4 890 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №2)	4 937 000


Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»

/ Смирнов А. П. /

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
3.1. Сведения о Заказчике оценки	10
3.2. Сведения об Оценщике	10
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	10
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
3.5. Сведения о независимости	11
4. Применяемые стандарты оценки	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1. Основные допущения	14
5.2. Особые допущения.....	15
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	16
7. Описание Объекта оценки	18
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	18
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, а также оцениваемых правах	23
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	26
7.6. фотографии объекта оценки.....	27
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость.....	29
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	29
8.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты.....	29
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.....	30
8.4. Основные выводы относительно рынка встроенных помещений в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	34
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	36
10. Обоснование выбора подходов к оценке	39
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке	39
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	41
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	42

11.1. Формирование выборки объектов-аналогов	42
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	45
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	46
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	47
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	48
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	49
11.7. Обоснование выбора элементов сравнения.....	53
11.8. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	54
11.9. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	55
11.10. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках сравнительного подхода	57
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке	60
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода	60
12.2. Определение арендопригодной площади.....	62
12.3. Расчет рыночных арендных ставок на дату оценки.....	62
12.4. Действительный валовой доход.....	73
12.5. определение ставки капитализации.....	74
12.6. Капитализация чистого операционного дохода.....	75
12.7. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода.....	77
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	78
13.1. Описание процедуры согласования.....	78
13.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки	78
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	80
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	81
14. Сертификат стоимости.....	82
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	83
15.1. Нормативные документы.....	83
15.2. Методические материалы.....	83
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	83
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	84
Приложение 2. Источники рыночной информации	93
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	118

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценки	Оценка проводится согласно ТЗ 9 от 31.07.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	<p>недвижимое имущество (далее — Объект оценки), в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1); <input type="checkbox"/> Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2); <input type="checkbox"/> Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость»
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений

III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Веса при согласовании
Объект №1		
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	9 322 058	0,5
Доходный	8 322 962	0,5
Объект №2		
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	5 377 596	0,5
Доходный	4 401 710	0,5
Объект №3		
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	5 429 805	0,5
Доходный	4 444 443	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом округления и без учета НДС, руб.		18 650 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. <input type="checkbox"/> Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. <input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку. 		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1
к ТЗ № 9 от «31» июля 2020 г.
к договору №8-НО об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «28» ноября 2018 г.

Задание на оценку

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», а именно:

- нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443;
- нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2051;
- нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 1,2,3,4, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2052.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

№	Адрес	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м, в т.ч.:		Высота по внутреннему обмеру, м	Объем, куб. м	Техническое состояние
			основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 13,14,15,16, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443	295,6	6,0	2,6	784,2	требует косметического ремонта
3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2051	374,7	50,9	3,3	1404,5	с отделкой
4	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, наименование: нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 1,2,3,4, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2052.	292,7	6,0	2,6	776,6	требует косметического ремонта

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копия свидетельства о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651082 от 22.04.2014 г.;
 - копия свидетельства о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651079 от 22.04.2014 г.;
 - копия свидетельства о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651080 от 22.04.2014 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, сведения на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

5. **Цель оценки.** Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений.

6. **Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. **Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется несызых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. **Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. **Дата оценки.** Оценка по состоянию на **03 августа 2020г.**

10. **Срок проведения оценки.** 31.07.2020 г. – 03.08.2020 г.

11. **Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выполнения таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 8-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «28» ноября 2018 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет претензий со стороны третьих лиц.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор


М.П. 

От Исполнителя:

Директор


М.П.  /А.П. Сырнов/

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», далее — Заказчик.

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302
Фактический адрес 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3, офис 302
ОГРН: 1137746220039, дата присвоения — 14.03.2013

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мордовина Анна Александровна
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)
Номер и дата трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем	Трудовой договор №0000003 от 03.03.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № №001259-1 от 08.12.2017 г. Действует до 08.12.2020
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Период страхования с 16.04.2019 г. по 15.10.2020 г.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, литер А, БЦ «Финляндский».

Номер контактного телефона + 7 (812) 317-77-60
ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.
Сведения о членстве Исполнителя в Некоммерческом партнерстве: является действительным членом НП «РКО» (рег. №78105 от 16.09.1999 г.)

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» 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.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Мордовина Анна Александровна 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.

В отношении Оценщика Мордовиной Анны Александровны дисциплинарные меры отсутствуют и не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия.

Оценщик Мордовина Анна Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика,

лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Мордовина Анна Александровна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки, его оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.
7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.

9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Задаaniem на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
4. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
5. Определение справедливой стоимости проводится из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно МСФО (IFRS 13) справедливая стоимостью - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Процесс определения справедливой стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 62 МСФО (IFRS 13) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный, доходный и затратный подходы. Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

Согласно 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. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1);
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2);
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку (Приложение № 1 к ТЗ 9 от 31.07.2020 к Договору №8-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651082 от 22.04.2014.
3. Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651079 от 22.04.2014.
4. Свидетельство о государственной регистрации права, бланк 58 АБ № 651080 от 22.04.2014.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в разделе 2 и Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 3. Описание расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название области	Пензенская область
Расположение	Административный центр области — город Пенза. Регион граничит с Саратовской областью на юге, с Тамбовской областью на западе, с Ульяновской областью на востоке, с Республикой Мордовия на севере, с Рязанской областью на северо-западе.

Таблица 3. Описание расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
	
Площадь, кв. км	43 532
Численность населения на 01.01.2020, чел.	1 305 563
Динамика численности населения	Отрицательная
Плотность населения, чел./кв. км	30,12
Инвестиционный рейтинг региона (www.gaexpert.ru)	3A1 — пониженный потенциал, минимальный риск
Ведущие отрасли экономики	<p>Основу экономики Пензенской области составляет сельское хозяйство и промышленность. Агропромышленный комплекс Пензенской области представлен совокупностью отраслей экономики, обеспечивающих производство сельскохозяйственной продукции, ее переработку и выпуск продуктов питания, а также реализацию их потребителям. В 2018 году в АПК региона инвестировано более 14 млрд. рублей. ГК «Дамате» реализует крупнейший в стране проект по производству мяса индейки. Крупные инвестиционные проекты в молочном животноводстве реализует компания «Русмолоко», которая входит в тройку крупнейших производителей молока в стране. С 2012 года в Пензенской области компания реализует совместную инвестиционную программу с сингапурской Olam International. Также Пензенская область обладает достаточно высоким промышленным потенциалом. Промышленный комплекс включает в себя около 250 крупных и средних промышленных предприятий, а также более 2,6 тысяч субъектов малого бизнеса, на которых работает свыше 87 тысяч человек, что составляет 22% от общей численности работающих в Пензенской области и обеспечивает поступление более 50% налогов и сборов в консолидированный бюджет региона. На долю промышленности приходится четверть валового регионального продукта.</p>
Транспорт	<p>Транспортный комплекс Пензенской области включает в себя автомобильный, железнодорожный и воздушный транспорт.</p> <p>Сеть автомобильных дорог области превышает 13 тыс. км. Важнейшие из них: Москва - Челябинск, Саратов - Нижний Новгород, Пенза - Тамбов. Межобластная автобусная маршрутная сеть связывает Пензенскую область с 12-ю регионами Приволжского, Центрального и Южного федеральных округов.</p> <p>Автотранспортная межмуниципальная маршрутная сеть Пензенской области включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 84 межмуниципальных маршрута пригородного сообщения; - 61 межмуниципальных маршрутов междугородного сообщения; <p>Аэропорт г. Пензы расположен в 600 км восточнее Московского аэроузла и находится на пересечении воздушных трасс Европа – Средний Восток, Европа – Юго-Восточная Азия, Урал – Украина – Южная Европа, Север – Юг Европейской части территории России.</p> <p>Аэропорт Пенза» является единственным авиапредприятием на</p>

Таблица 3. Описание расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>территории Пензенской области. С 2003г. и на данный момент имеет статус государственного учреждения и является объектом федерального значения. Собственниками предприятия является государство (55,8%) и субъект Федерации - Пензенская область (44,2%).</p> <p>По территории региона пролегают крупнейшие железные дороги страны – Куйбышевская и Юго-Восточная, частично Московская. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет 828 км., из них 54% (443 км.) – электрифицированные.</p>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки


Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Пенза
Общие сведения	Город в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской. Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза.
Расположение на карте Российской Федерации	
Площадь, кв. км	290,377
Численность населения на 01.01.2020, чел.	520 300
Плотность населения, чел./кв.км	1791,81
Транспорт	<p>Пенза является крупным железнодорожным узлом. С юга к городу подходит Харьковская линия Юго-Восточной железной дороги; на север, запад и восток отходят Нижегородская, Рязанская и Сызранская линии Куйбышевской железной дороги.</p> <p>В Пензе расположено Пензенское региональное представительство Куйбышевской железной дороги (бывшее Пензенское отделение КБШ НОД-1). Пассажирские поезда дальнего следования отправляются с вокзала станции Пенза I, пригородные поезда — со станций Пенза I и Пенза III.</p> <p>В черте города Пензы проходит федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва — Челябинск). Также от города отходит автодорога Р209 Пенза — Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит федеральная автодорога Р158 Саратов — Нижний Новгород. Через Пензенский автовокзал осуществляется сообщение Пензы с районными центрами региона и соседними областными центрами.</p> <p>На южной окраине города (район Терновка) расположен Пензенский аэропорт. Из него выполняются рейсы в Москву, Санкт-Петербург, Сочи, Симферополь, Анапу, Нижний Новгород, Казань и Ижевск.</p>

Таблица 3. Описание расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Экономика	Основные виды промышленной продукции, выпускаемые предприятиями города: стальные трубы, трубопроводная промышленная арматура, воздушные и газовые приводные компрессоры, машины для городского коммунального хозяйства, медицинская техника и запасные части к ней, приборы и средства автоматизации и запасные части к ним, химическое оборудование и запасные части к нему, средства вычислительной техники и запасные части к ним. НПП «МедИнж» — производство клапанов сердца. «Маяк» даёт 60 % внутрироссийского рынка бумаги-основы, используемой в дизайнерской работе, производстве мебели, обоев, декоративного пластика. НПП «Эра» — производство авиатренажёров для лётчиков гражданской авиации, механизмов для химической и нефтехимической промышленности. ПО «Старт» — технические средства охраны. Пензенская кондитерская фабрика — кондитерские изделия более 130 наименований и другие.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0>


ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1);
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2);
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке далее.



Рис. № 1. Местоположение Объектов №№ 1-3 (обозначение Объектов — ).

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в восточной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- ❑ с севера – ул. Тарханова;
- ❑ с запада – ул. Транспортная;
- ❑ с востока – ул. Парковая;
- ❑ с юга – ул. Измайлова.

БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

Общее фактическое функциональное использование территории в районе расположения Объекта оценки — смешанная застройка.

В непосредственной близости от Объекта оценки расположены объекты социально-бытового назначения — детский сад №105, детская поликлиника №4, поликлиника №4, Технику сферы сбыта и услуг, школа №43.

Объекты торгового назначения сконцентрированы на первых этажах жилых зданий и представлены продуктовыми и продовольственными магазинами, салонами красоты, аптеками и так далее.

Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены как объектами постройки советского периода, так и современными объектами.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено далее на рисунке ниже.

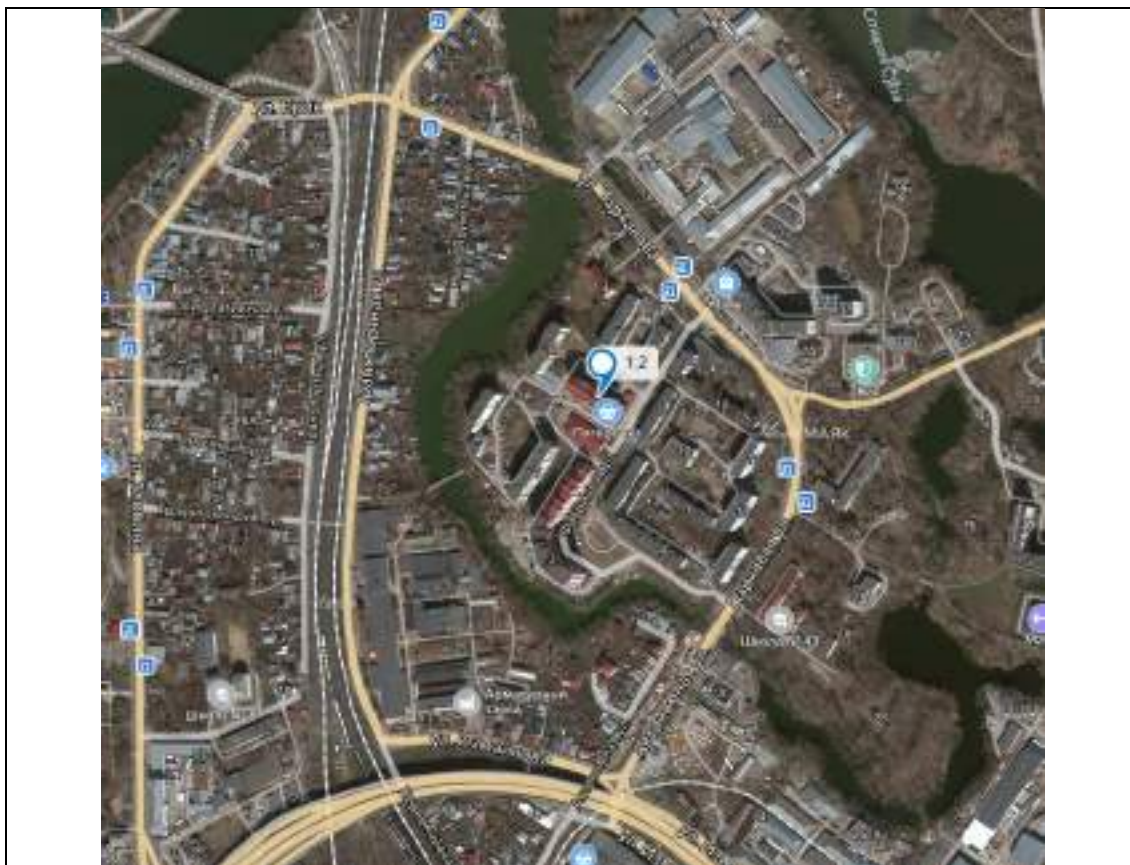


Рис. № 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (обозначен символом 12).

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Ближайшие остановки городского транспорта «Фабричная улица» и «Остановка Городская больница №2» расположены в пределах пешеходной доступности от Объекта оценки (порядка 0,3 км от территории расположения).

Ближайшая ж/д станция — «Пенза-3» (на расстоянии около 1,5 км).

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая» — на автомобиле до Объекта Оценки можно добраться без ограничений.

На основании вышесказанного транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошая».

Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Фабричная. Покрытие дорожного полотна — асфальт, состояние — без существенных дефектов.

УСЛОВИЯ ПАРКОВКИ

Парковка осуществляется стихийно вдоль улиц и во дворе.

ИНТЕНСИВНОСТЬ ПЕШЕХОДНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКОВ

Объект оценки расположен внутри квартала, на пересечении улицы Тарханова и Парковой ул., которые обладают средним уровнем интенсивности транспортных и пешеходных потоков.

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район расположения рассматриваемого объекта обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (горячим и холодным водоснабжением, электричеством, канализацией, отоплением).

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным документам правообладателями Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным портала Росреестр¹ на Объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) — Доверительное управление.

Согласно Заданию на оценку оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

¹ Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1);
- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2);
- Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенных на сайте Росреестра². Описание представлено в таблице ниже.

² Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 5. Описание Объекта оценки

№	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Кадастровый номер	58:29:2009002:2051	58:29:2009002:2052	58:29:2009002:1443
Общая площадь, кв.м	425,6	298,7	301,6
Назначение помещения	Нежилое (торгово-сервисное)		
Текущее использование помещения	Используются под торгово-сервисную функцию	На дату оценки не используются	
Этаж	1 этаж	Подвал	
Инженерная оснащённость	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация		
Состояние внутренней отделки помещений	Простая	Требуется косметический ремонт	
Тип входа в помещение	Отдельный		
Тип окон	Стандартные	Стандартные	
Обременения, ограничения	См. Раздел 7.3 настоящего Отчета		

Поскольку данные о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания, в котором расположен Объект оценки, Заказчиком оценки не представлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки.

Все перечисленные выше факты будут учтены при расчете справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в разделе 7.6.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- ❑ Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:
 - Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1);
 - Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2);
 - Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3).
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- ❑ состояние здания оценивается как «хорошее», состояние внутренней отделки помещений оценивается как «хорошее/ простая отделка» для Объекта № 1 и «хорошее/требуется косметический ремонт» для Объектов №№ 2-3;
- ❑ оцениваемые помещения расположены на первом и подвальном этажах и имеют отдельные входы.

С учетом всех вышеприведенных фактов, Объект оценки целесообразно позиционировать в сегменте торгово-сервисной недвижимости. Дальнейшие рассуждения (анализ наиболее эффективного использования) и расчеты справедливой стоимости Объекта оценки будут проводиться с учетом данного заключения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ФОТО № 1. Внешний вид здания, в котором расположены Объекты №1-№3



ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки Объекта №1



ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки Объекта №1



ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки Объекта №1

<p>ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки Объекта №1</p>	<p>ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки Объекта №1</p>
<p>ФОТО № 7. Внешний вид здания, в котором расположены Объекты №1-№3</p>	<p>ФОТО № 8. Внешний вид здания, в котором расположены Объекты №1-№3</p>
<p>ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки Объекта №2</p>	<p>ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки Объекта №2</p>
<p>ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки Объекта №3</p>	<p>ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки Объекта №3</p>

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО— ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 6. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт (1 квартал 2020 к соответствующему периоду предыдущего года)	в % за январь-июнь 2020 к соответствующему периоду предыдущего года	101,6
Индекс промышленного производства		96,5
Индекс потребительских цен		102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения		96,3
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		99,5
Динамика ввода в действие жилых домов		88,6
Объем платных услуг населению		80,1

Источники информации: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/NSEoq6Fu/osn-06-2020.pdf>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2020 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития Пензенской
области

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	105
Динамика объема работ, по виду деятельности «Строительство»		85,6
Ввод в действие жилых домов		111,5
Оборот розничной торговли		95,4
Объем платных услуг населению		84,0

Источник информации:

<https://pnz.gks.ru/storage/mediabank/2I3ZQDbh/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D0%B5%202020.pdf>

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051;
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052;
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443.

Анализ рынка недвижимости жилого, офисного и производственно-складского назначений не проводится, так как использование Объекта оценки по данным назначениям не будет целесообразным. Также наилучшим и эффективным использованием Объекта оценки (см. раздел 8 раздел Отчета) является торгово-сервисная функция.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Источник информации:

<http://investinpenza.com/About/Economy>

<https://ru.wikipedia.org/wiki/>

https://www.avito.ru/hanty_mansiyskiy_ao_sovetskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/

Пензенская область - субъект Российской Федерации, расположенный в центре Европейской России, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр области — город Пенза.

Основу экономики Пензенской области составляет сельское хозяйство и промышленность. Агропромышленный комплекс Пензенской области представлен совокупностью отраслей экономики, обеспечивающих производство сельскохозяйственной продукции, ее переработку и выпуск продуктов питания, а также реализацию их потребителям. В 2018 году в АПК региона инвестировано более 14 млрд. рублей. ГК «Дамате» реализует крупнейший в стране проект по производству мяса индейки. Крупные инвестиционные проекты в молочном животноводстве реализует компания «Русмолко», которая входит в тройку крупнейших производителей молока в стране. С 2012 года в Пензенской области компания реализует совместную инвестиционную программу с сингапурской Olam International. Также Пензенская область обладает достаточно высоким промышленным потенциалом. Промышленный комплекс включает в себя около 250 крупных и средних промышленных предприятий, а также более 2,6 тысяч субъектов малого бизнеса, на которых работает свыше 87 тысяч человек, что составляет 22% от общей численности работающих в Пензенской области и обеспечивает поступление более 50% налогов и сборов в консолидированный бюджет региона. На долю промышленности приходится четверть валового регионального продукта.

По состоянию на конец июля начало августа 2020 года, согласно данным портала cian.ru, в Пензенской области (в том числе в г. Пенза), к продаже представлено около 470 объектов коммерческой недвижимости (помещения офисного, торгового и свободного назначения), а в аренду предлагаются более 900 помещений.

Ниже в таблице представлена выборка предложений о продаже и аренде встроенных помещений в Пензе и Пензенской области.

Таблица 8. Предложения о продаже встроенных помещений в Пензенской обл. (в т.ч. г. Пенза)

Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
ул. Лядова, д. 16	6 540 000	106	61 698	https://penza.cian.ru/sale/commercial/237283168/
ул. Ладожская, д. 112А	7 000 000	125	56 000	https://penza.cian.ru/sale/commercial/230066878/
просп. Победы, д. 96Д	7 200 000	217	33 180	https://penza.cian.ru/sale/commercial/235036485/
ул. Калинина, д. 9	7 560 000	137,6	54 942	https://penza.cian.ru/sale/commercial/234517863/
ул. Володарского	8 300 000	147	56 463	https://penza.cian.ru/sale/commercial/236030297/
ул. Славы, д. 5	5 000 000	176	28 409	https://penza.cian.ru/sale/commercial/231916792/
ул. Ладожская, д. 148	9 430 000	219,3	43 000	https://penza.cian.ru/sale/commercial/234834745/
ул. Водопьянова, д. 1	10 000 000	218	45 872	https://penza.cian.ru/sale/commercial/198444789/
ул. Ново-Казанская, д. 4	10 596 000	231,9	45 692	https://penza.cian.ru/sale/commercial/236666033/
ул. Терешковой, д. 10Б	3 480 000	50,1	69 461	https://penza.cian.ru/sale/commercial/234517862/
ул. Володарского, д. 83	3 120 000	64,5	48 372	https://penza.cian.ru/sale/commercial/235786055/
ул. Измайлова, д. 62	4 680 000	72	65 000	https://penza.cian.ru/sale/commercial/236322978/
ул. Олимпийская, д. 1	3 150 000	65	48 462	https://penza.cian.ru/sale/commercial/237276964/
ул. Шмидта, д. 2	3 000 000	60,6	49 505	https://penza.cian.ru/sale/commercial/232554950/
ул. Тамбовская, д. 9	3 000 000	46,6	64 378	https://penza.cian.ru/sale/commercial/237634817/
ул. Бакунина, д. 30а	3 500 000	50,8	68 898	https://penza.cian.ru/sale/commercial/235130167/
ул. Генерала Глазунова, д. 2	2 550 000	42	60 714	https://penza.cian.ru/sale/commercial/225972293/
ул. Калинина, д. 22А	5 100 000	138,1	36 930	https://penza.cian.ru/sale/commercial/222774946/
ул. Карла Маркса	4 600 000	122,4	37 582	https://penza.cian.ru/sale/commercial/227676481/
ул. Леонова, д. 10	9 261 000	189	49 000	https://penza.cian.ru/sale/commercial/212272487/

Таблица 9. Предложения об аренде коммерческой недвижимости в Пензенской обл. (в т.ч. г. Пенза)

Адрес	Арендная ставка, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Источник информации
ул. Коммунистическая, д. 7А	150 500	301	500	https://penza.cian.ru/rent/commercial/222638959/
ул. Максима Горького, д. 38А	21 000	42	500	https://penza.cian.ru/rent/commercial/233962259/
ул. Московская, д. 63	100 000	100	1 000	https://penza.cian.ru/rent/commercial/236214304/
ул. Лозицкой, д. 1	110 000	235	468	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234699798/
ул. Бакунина, д. 80	16 500	30	550	https://penza.cian.ru/rent/commercial/233451914/
ул. Максима Горького, д. 23	76 800	128	600	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234467070/
ул. Пушкина, д. 15	240 400	601	400	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234467080/
ул. Московская, д. 3	50 000	107	467	https://penza.cian.ru/rent/commercial/

Адрес	Арендная ставка, руб./мес.	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м./мес	Источник информации
				231916791/
ул. Антонова, д. 20	80 000	193	415	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237626033/
ул. Коммунистическая, д. 41б	80 000	160	500	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237215086/
ул. Московская, д. 13А	104 160	248	420	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237283176/
ул. Ставского, д. 14	87 000	174	500	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234788287/
ул. Калинина, д. 4	130 000	217	599	https://penza.cian.ru/rent/commercial/228467947/
ул. Московская, д. 78	300 000	267	1 124	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237863585/
ул. Коммунистическая, д. 26	100 000	246	407	https://penza.cian.ru/rent/commercial/231384292/
ул. Мира, д. 44	90 000	120	750	https://penza.cian.ru/rent/commercial/231384278/
ул. Максима Горького, д. 37А	70 000	68	1 029	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237391976/
ул. Московская, д. 86	60 000	55	1 091	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237863587/
ул. Московская, д. 3	50 000	107	467	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237716703/
ул. Суворова, д. 133	50 000	102	490	https://penza.cian.ru/rent/commercial/235664530/

Исходя из данных представленных в таблицах выше, можно сделать вывод, что ценовой диапазон предложения к продаже встроенных нежилых помещений составляет от 28 000 руб./кв.м до 70 000 руб./кв.м. Среднее значение предложения к продаже встроенных нежилых помещений в Пензенской области составляет 51 000 руб./кв.м. Диапазон арендных ставок встроенных нежилых помещений составляет от 400 руб./кв. м до 1 100 руб./кв.м, в среднем – 610 руб./кв.м.

Большая часть предложений, как в продажах, так и в аренде, связана с помещениями площадью до 100 кв. м. и от 100 до 200 кв.м.



Рис. № 3. Структура предложений о продаже встроенных нежилых помещений в зависимости от площади, %

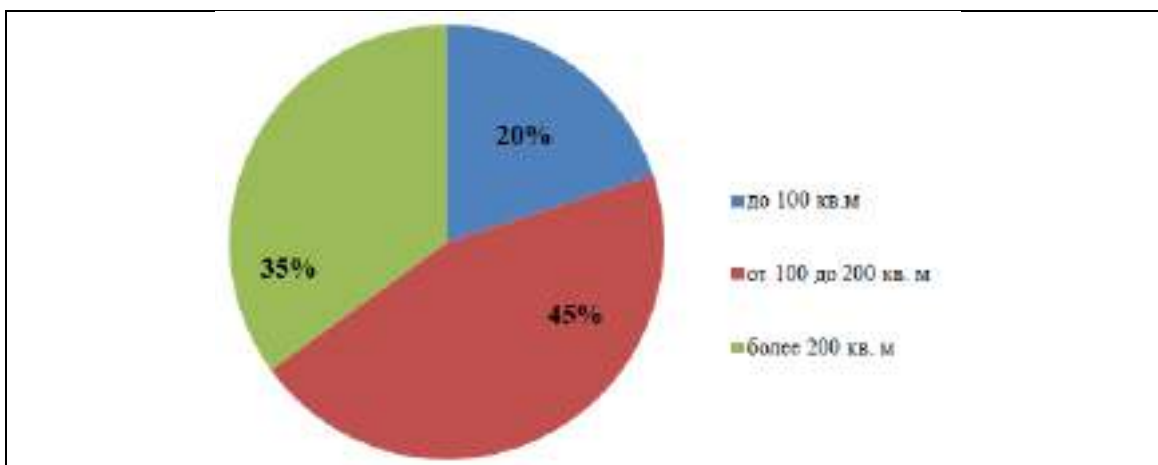


Рис. № 4. Структура предложений об аренде встроенных нежилых помещений в зависимости от площади, %

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.cian.ru, www.arin.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и других, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости и строительных компаний Пензы и Пензенской области: представитель собственника, тел.: +7 (937) 410-45-55, Дмитрий; представитель собственника, тел.: +7 (927) 090-25-44, Александр; АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник; АН «Макромир», тел.: +7 (902) 200-58-47, агент-посредник; АН «Перспектива24-Пенза», тел.: +7 (927) 096-00-18, Ирина; АН «Ростум», тел.: +7 (902) 200-58-29, Алена; АН «РОСТ», тел.: +7 (902) 200-60-83, Константин; АН «Атлас недвижимость», тел.: +7 (902) 208-00-99; АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник; АН «Ростум», тел.: +7 (963) 109-63-36, агент-посредник; АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник; АН «Мобил-Трейд», тел.: +7 (987) 514-64-95, агент-посредник; АН «Перспектива24-Пенза», тел.: +7 (927) 096-00-18, Ирина; АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник; АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник; представитель собственника, тел.: +7 (927) 373-42-50, Ольга.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-сервисного назначения, расположенной в Пензе и Пензенской области, было выяснено, что цены предложений коммерческой недвижимости, наиболее сопоставимой с Объектом № 1, без учета скидки на торг и с учетом округления находятся в диапазоне от 35 000 до 38 000 руб./кв.м. Цены предложений коммерческой недвижимости, наиболее сопоставимой с Объектами №№ 2,3, без учета скидки на торг и с учетом округления находятся в диапазоне от 28 000 – 46 000 руб./кв.м.

Арендные ставки за объекты торгово-сервисного назначения, расположенные в Пензе и Пензенской области и наиболее сопоставимые с Объектом № 1, без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 400 - 500 руб./кв.м/мес. Арендные ставки за объекты торгово-сервисного назначения, наиболее сопоставимые с Объектами №№ 2, 3, без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 400 – 600 руб./кв.м/мес

СКИДКА НА ТОРГ

По данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость, было выяснено, что величина скидки на торг при продаже торговой недвижимости наиболее сопоставимой с оцениваемой может находиться в диапазоне от 0% (нижняя граница интервала) до 40% (верхняя граница интервала).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости», под редакцией Лейфера, скидка на торг при аренде офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 5,1% до 13,2%, в среднем составляет 9,2%.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

- ❑ местоположение — для объектов торгово-сервисного назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и активных транспортных магистралей, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков;
- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- ❑ тип входа — наиболее привлекательным для торгово-сервисной функции является отдельный вход, чем общий. Наименее ликвидны помещения, имеющие общий вход со двора с закрытой территории;
- ❑ состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- ❑ занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной ставки ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы). Потенциальные покупатели коммерческой недвижимости предпочитают объекты, расположенные на первых этажах. Как правило, помещения расположенные на первом этаже, имеют отдельный вход в помещение и возможность размещения рекламы;
- ❑ тип окон — как правило, арендаторы и покупатели предпочитают помещения с витринными окнами, так как витринные окна позволяют размещать рекламу и товар, а также обеспечивают больше естественного света в помещении.

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ По состоянию на конец июля начало августа 2020 года, согласно данным портала cian.ru, в Пензенской области (в том числе в г. Пенза), к продаже представлено около 470 объектов коммерческой недвижимости (помещения офисного, торгового и свободного назначения), а в аренду предлагаются более 900 помещений.

- В результате анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-сервисного назначения, наиболее сопоставимой с оцениваемой, расположенной в Пензе и Пензенской области, было выяснено, что цены предложений без учета скидки на торг и с учетом округления находятся в диапазоне от 28 000 – 46 000 руб./кв.м.

Арендные ставки за объекты торгово-сервисного назначения, без учета скидки на торг, коммунальных платежей и с учетом округления находятся в диапазоне 400 – 600 руб./кв.м/мес.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и другое.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на справедливую стоимость объекта недвижимости.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками строения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и так далее). Согласно данным раздела 7 Отчета, техническое состояние здания, в котором расположен Объект оценки, — хорошее.

Дальнейший анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений не возникнет.

Учитывая возможные варианты использования Объекта оценки, в дальнейшем анализе необходимо рассмотреть его использование под *жилую, офисную, торгово-сервисную, социально-бытовую и производственно-складскую* функции.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования Объекта оценки необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Рассматриваемые помещения имеют нежилое назначение. В соответствии с п. 2 ст. 23 закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» с изменениями на 03 июля 2016 года (редакция, действующая с 04 июля 2016 года), предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается. Таким образом, на данном этапе следует исключить вариант использование Объекта оценки под жилую функцию.

В связи с этим, можно предположить, что законодательно разрешенными являются варианты использования Объекта оценки в качестве объекта недвижимости *торгово-сервисного, производственно-складского, офисного и социально-бытового* назначений.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАНОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования оцениваемого недвижимого имущества с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Способ использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматривается как финансово оправданный.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет максимально эффективным, то есть и будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого недвижимого имущества.

Дальнейшие рассуждения о максимальной эффективности предполагаемых вариантов использования рассматриваемого объекта проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При анализе вариантов использования оцениваемого недвижимого имущества с точки зрения финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого имущества, который является основным фактором, определяющим его справедливую стоимость, а следовательно и арендные ставки. Нецелесообразно использовать объект под функции, которые несовместимы с его местоположением. На потенциал местоположения значительно влияет характер ближайшего окружения, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне.

Использование рассматриваемых помещений в качестве объекта социально-бытового назначения не будет финансово оправданным, так как такие объекты не являются коммерческими и не ориентированы на получение дохода.

Здания, в которых расположены Объекты, входящие в состав Объекта оценки, не предполагают эксплуатацию по производственно-складскому назначению. Объект оценки не имеет пандуса для погрузо-разгрузочных работ, что ограничивает использование рассматриваемых помещений по производственно-складскому назначению. Ставки за помещения офисного назначения ниже, чем за торгово-сервисные помещения. Таким образом, использование рассматриваемых помещений под производственно-складское и офисное назначения не будет финансово оправданным вариантом. На основании вышесказанного, Оценщик счел уместным отказаться от данного варианта использования Объекта оценки в своих дальнейших рассуждениях.

При рассмотрении возможности использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, необходимо учесть, что ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами жилого, социально-бытового, общественно-делового и торгово-сервисного назначений. Ключевыми факторами для успешной реализации торгово-сервисной функции является наличие отдельного входа, эстетический вид здания и высокий уровень пешеходных и транспортных потоков.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых помещений, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки будет являться торгово-сервисная функция.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В дальнейших расчетах, при определении справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщиком был выбран вариант наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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.

В настоящем разделе приводится описание сути каждого из подходов, анализ применимости подходов для оценки Объекта оценки, а также последовательность определения стоимости в рамках подхода либо обоснование отказа от использования подхода.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 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.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений не всегда может быть достаточно корректным, так как, при проведении оценки встроенных помещений необходимо провести расчет справедливой стоимости всего здания в целом, а затем определить долю стоимости соответствующих помещений в этом здании. Учитывая, что у Оценщика отсутствует техническая документация на здание, расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не выполняется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно п. 14 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- ❑ определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- ❑ выбор единиц сравнения;
- ❑ определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- ❑ расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми объектом недвижимости, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты стоимости при использовании сравнительного подхода.

Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и обоснование выбора методов представлено в разделе 11 Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 13 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен

приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного и доходного подхода к оценке с последующим согласованием результатов.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В настоящем Отчете оценивается недвижимое имущество в составе:

- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051;
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052;
- ❑ Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В данном случае оценке подлежит право собственности на встроенное нежилое помещение.

Расчет справедливой стоимости Объекта № 1

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемыми объектов: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://surgut.cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемых объектов.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- ❑ Объект № 1, входящий в состав Объекта оценки, находится на 1 этаже жилого дома современных годов постройки;

- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — отличная;
- ❑ Объект оценки оснащен всеми коммуникациями;
- ❑ социальная и коммерческая инфраструктуры микрорайона хорошо развиты.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объектов недвижимости.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемых Объектов.

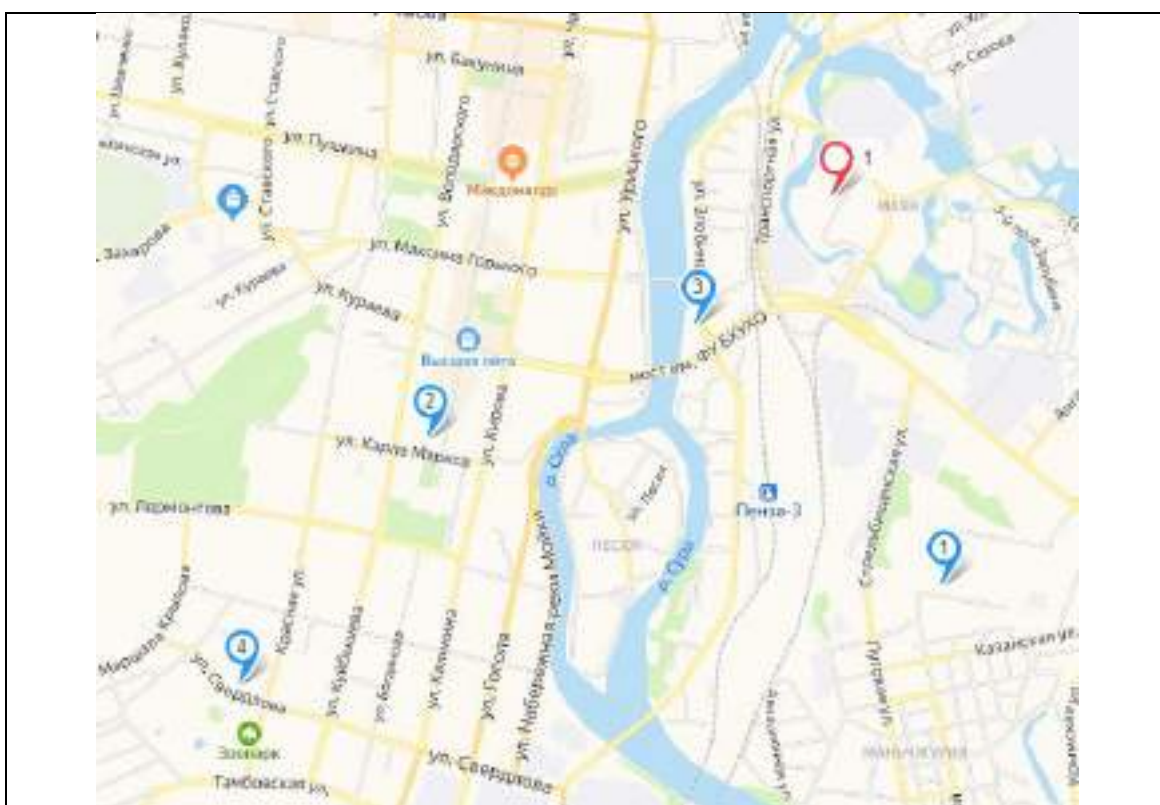


Рис. № 5. Местоположение Объекта № 1 и объектов-аналогов (Объект №1 обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналог).

Таблица 10. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Регион расположения	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Район расположения	Железнодорожный	Железнодорожный	Ленинский	Железнодорожный	Первомайский
Местоположение	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 4	г. Пенза, ул. Московская, д. 4Б	г. Пенза, ул. Злобина, д. 51	г. Пенза, ул. Свердлова, д. 77
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Общая площадь, кв.м	425,6	232,0	162,0	72,0	279,5
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип окон	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Цена предложения, руб.	-	8 830 000	5 900 000	2 500 000	10 000 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	38 060	36 420	34 722	35 778
Источник информации	-	представитель собственника, тел.: +7 (937) 410-45-55, Дмитрий	представитель собственника, тел.: +7 (927) 090-25-44, Александр	АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник	АН «Макромир», тел.: +7 (902) 200-58-47, агент-посредник
Источник информации	-	https://penza.cian.ru/sale/commercial/234225499/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_162_m_1857822277	https://penza.cian.ru/sale/commercial/236033105/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/realizuetiya_pomeschenie_ul_sverdlova_77_1807496937

Источник информации: обзор рынка коммерческой недвижимости г. Пенза

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие техники расчетов сравнительным подходом:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

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.

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.

Учитывая объем доступных рыночных данных (4 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и так далее. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{OA} = C_I \times \left(1 + \sum_{i=1}^n k_i^{II}\right),$$

- где C_{OA} — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;
 C_I — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;
 k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом справедливая стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{OAj}),$$

- где C — справедливая стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;
 q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 C_{OAj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} \Big/ \sum_{j=1}^N A_j$$

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к справедливой стоимости данного объекта корректировок.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже встроенных нежилых помещений участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади объекта.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве торгового помещения, и информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Пенза (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- линия расположения;
- общая площадь.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставались до даты оценки. Дата оценки — 03.08.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг определялась по данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость, было выяснено, что величина скидки на торг при продаже торговой недвижимости, наиболее сопоставимой с оцениваемой, может находиться в диапазоне от 0% до 40%. Оценщик использует в качестве скидки на торг среднее значение между максимальным показателем нижней границы и медианой представленного интервала на уровне – 17,5%. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

Свойства	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 03.08.2020
	Мин	Мед	Сред	Мак	Мин	Мед	Сред	Мак		
Торговая недвижимость (АБСЗ, в. торговый персонал)	0%	10%	17%	20%	10%	17%	20%	35%	17%	17,5%

Рис. № 6. Скидка на торг при продаже объектов торговой недвижимости

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 17,5% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее.

Таблица 11. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	38 060	36 420	34 722	35 778
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	31 400	30 047	28 646	29 517

Источник информации: расчеты Оценщика

11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁹. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

Рис. № 7. Поправочные коэффициенты для корректировки на линию расположения (расширенный интервал)

Величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

- где
- КП — размер корректировки;
 - COO — значение коэффициента корректировки для рассматриваемого объекта;
 - COA — значение коэффициента корректировки для объекта-аналога.

Принимая в учет развитие рынка коммерческой недвижимости г. Пенза, Оценщик принял решение использовать верхнее значение представленного диапазона.

Таким образом, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 13% в сторону уменьшения, поскольку он расположен на первой линии, тогда как Объект оценки, а также объекты-аналоги №№1, 2, 3, расположены внутри квартала.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости³. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

³«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Рис. № 8. Зависимость удельной цены от площади помещения.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_p = (K_s - 1) \cdot 100\%,$$

где: K_p — размер корректировки на площадь помещения,
 K_s — значение коэффициента поправки на площадь помещения.

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№ 1, 2 была скорректирована на 9% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 19% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемых объектов представлено в таблице, в конце текущего раздела.

Расчет справедливой стоимости Объектов №№ 2, 3

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемыми объектами: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://surgut.cian.ru/>, <http://tvoyadres.ru/> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемых объектов.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- ❑ Объекты №№ 2, 3, входящие в состав Объекта оценки, находятся в подвале жилого дома современных годов постройки;
- ❑ квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- ❑ транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — отличная;

- ❑ Объект оценки оснащен всеми коммуникациями;
- ❑ социальная и коммерческая инфраструктуры микрорайона хорошо развиты.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объектов недвижимости.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемых Объектов.

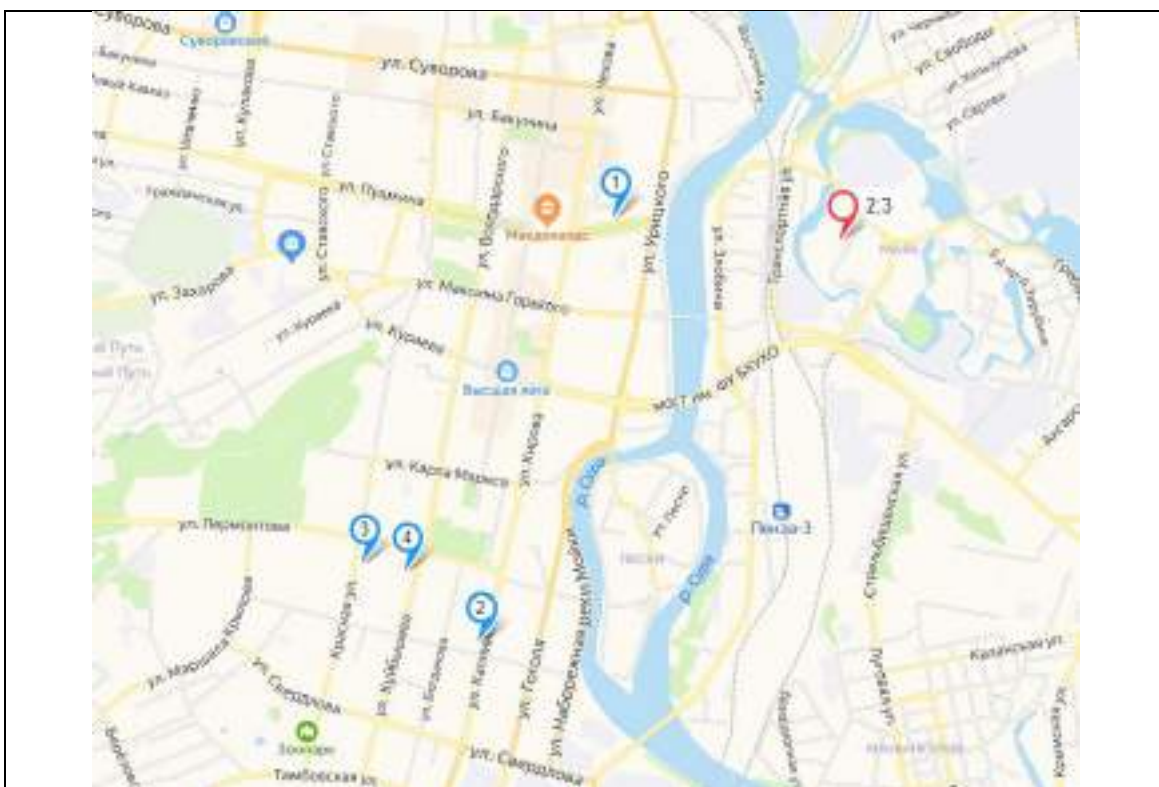


Рис. № 9. Местоположение Объектов №№ 3, 4 и объектов-аналогов (Объекты №№ 3, 4 обозначены красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 12. Характеристика Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект №2	Объект №3	Объекты-аналоги			
			ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Регион расположения	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Район расположения	Железнодорожный	Ленинский	Первомайский	Первомайский	Первомайский	Первомайский
Местоположение	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, ул. Калинина, д. 9	г. Пенза, ул. Красная, д. 49	г. Пенза, ул. Куйбышева, д. 11	г. Пенза, ул. Куйбышева, д. 11
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия	внутри квартала	внутри квартала
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний	средний
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Общая площадь, кв.м	298,7	176,0	137,6	180,0	104,0	104,0
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Тип окон	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Цена предложения, руб.	-	-	5 000 000	6 300 000	7 200 000	3 600 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	-	28 409	45 785	40 000	34 615
Источник информации	-	АН «Перспектива24-Пенза», тел.: +7 (927) 096-00-18, Ирина	АН «Ростум», тел.: +7 (902) 200-58-29, Алена	АН «РОСТ», тел.: +7 (902) 200-60-83, Константин	АН «Атлас недвижимость», тел.: +7 (902) 208-00-99	
Источник информации	-	https://penza.cian.ru/sale/commercial/231916792/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_137_kv.m_ul.k_1934704823	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180_m_1939271805	https://penza.cian.ru/sale/commercial/204395310/	

Источник информации: обзор рынка коммерческой недвижимости г. Пенза

11.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве торгового помещения, и информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Нижневартовск (см. раздел 8 Отчета), а также сопоставления характеристик Объекта оценки и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- линия расположения;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- состояние внутренней отделки.

11.8. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от Объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Скидка на торг определялась по данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость, было выяснено, что величина скидки на торг при продаже торговой недвижимости, наиболее сопоставимой с оцениваемой, может находиться в диапазоне от 0% до 40%. Оценщик использует в качестве скидки на торг среднее значение между максимальным показателем нижней границы и медианой представленного интервала на уровне – 17,5%. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

Свойства	Величина границ интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2019
	нижняя	макс.	средняя	верхняя		
Средняя величина скидки на торг при продаже	0%	40%	17,5%	40%	17,5%	17,5%

Рис. № 10. Скидка на торг при продаже объектов торговой недвижимости

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 17,5% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее.

Таблица 13. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Наименование корректировок	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	28 409	45 785	40 000	34 615
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	23 437	37 773	33 000	28 557

Источник информации: расчеты Оценщика

11.9. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения проводилась аналогично корректировке представленной в п. 11.6 при расчете справедливой стоимости Объекта № 1.

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№ 2, 3 была скорректирована на 13% в сторону уменьшения, поскольку они располагаются на первой линии.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на общую площадь проводилась аналогично корректировке представленной в п. 11.6 при расчете справедливой стоимости Объектов №№ 1, 2.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 9% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на этаж расположения проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»⁴. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

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	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Рис. № 11. Поправочные коэффициенты для корректировки на этаж расположения (доверительный интервал)

Величина корректировки по данному фактору определялась на основании ранее приведённой формулы.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 8,8% в сторону уменьшения, поскольку они расположены на цокольном этаже.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Состояние внутренней отделки объекта торгово-сервисного назначения оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, то есть покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»⁵. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,95	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

Рис. № 12. Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки Объектов №№ 2, 3 оценивается как «требуется косметический ремонт», также как и объекта-аналога № 1 (поправочный коэффициент 0,95 определялся как среднее значение коэффициентов для помещений с простой отделкой и помещений без отделки).

Таким образом, цена предложения объектов-аналогов №№ 2-4 с простой отделкой, была скорректирована на 8,8% в сторону уменьшения.

При этом, при определении величины справедливой стоимости Объектов №№ 2, 3, абсолютная валовая коррекция по объектам-аналогам №№ 2, 3, составила более 30%, однако, ввиду обоснованности применяемых корректировок и незначительной величины относительной валовой коррекции объектов-аналогов относительно полученной справедливой стоимости Объекта оценки, Оценщик счел корректным использовать данные объекты при расчете справедливой стоимости Объекта оценки.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемого объекта было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения. Весовой коэффициент рассчитывался обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

Проведение корректировок по второй группе элементов сравнения для оцениваемых объектов представлено в таблице далее в конце текущего раздела.

11.10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость, по состоянию на 03.08.2020 без учета округления и без учета НДС составляет:

Для Объекта №1:

9 322 058 рублей

(Девять миллионов триста двадцать две тысячи пятьдесят восемь) рублей.

Для Объекта №2:

5 377 596 рублей

(Пять миллионов триста семьдесят семь тысяч пятьсот девяносто шесть) рублей.

Для Объекта №3:

5 429 805 рублей

(Пять миллионов четыреста двадцать девять тысяч восемьсот пять) рублей.

Таблица 14. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта №1

Наименование корректировок	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия
Поправочный коэффициент	0,87	0,87	0,87	0,87	1,00
Изменение в %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-13,00%
Общая площадь, кв.м	425,6	232,0	162,0	72,0	279,5
Поправочный коэффициент	1,00	0,91	0,91	0,81	1,00
Изменение в %	-	-9,0%	-9,0%	-19,0%	0,0%
Скорректированная цена	-	28 574	27 343	23 203	25 680
Весовые коэффициенты		25,7%	25,7%	22,9%	25,7%
Абсолютная валовая коррекция		9,0%	9,0%	19,0%	13,0%
Относительная валовая коррекция		8,0%	3,9%	13,3%	2,4%
Стоимость Объекта №1, руб./ кв.м					26 284
Стоимость Объекта №1, руб. с учетом НДС					11 186 470
Справедливая стоимость Объекта №1, руб. без учета НДС					9 322 058

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 15. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объектов №№ 3, 4

Наименование корректировок	Объекты № 2, 3	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия	внутри квартала
Поправочный коэффициент	0,87	0,87	1,00	1,00	0,87
Изменение в %	-	0,00%	-13,00%	-13,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м	298,7; 301,6	176,0	137,6	180,0	104,0
Поправочный коэффициент	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91
Изменение в %	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Поправочный коэффициент	0,73	0,80	0,80	0,80	0,80
Изменение в %	-	-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Состояние/уровень отделки	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Поправочный коэффициент	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	-	19 265	24 250	21 186	22 046
Весовые коэффициенты		27,0%	23,0%	23,0%	27,0%
Абсолютная валовая коррекция		17,8%	35,8%	35,8%	22,8%
Относительная валовая коррекция		12,1%	10,9%	2,0%	2,0%
Стоимость Объекта, руб./ кв.м					21 604
Стоимость Объекта №2, руб. с учетом НДС					6 453 115
Стоимость Объекта №3, руб. с учетом НДС					6 515 766
Справедливая стоимость Объекта №2, руб. без учета НДС					5 377 596
Справедливая стоимость Объекта №3, руб. без учета НДС					5 429 805

Источник информации: расчеты Оценщика

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за оцениваемый объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Согласно ФСО № 1, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов от него. Таким образом, стоимость объекта может быть обусловлена его способностью приносить доход в будущем.

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход можно надежно использовать только тогда, когда имеются необходимые сопоставимые данные – по ставкам арендной платы, ценам продажи и пр. доходным показателям в отношении оцениваемого объекта недвижимости, а также по соответствующим затратным величинам. Доходный подход особенно важен для объектов недвижимости, которые покупаются и продаются по ценам, ориентиром для которых является, прежде всего, способность объектов приносить доходы.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотиваций покупателя доходной недвижимости, поскольку он приобретает доходный актив для обеспечения от него потока будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства и получить рыночную норму прибыли на инвестированный капитал.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Выделяют следующие методы оценки недвижимости доходным подходом, отличающиеся способами построения и преобразования в текущую стоимость потока доходов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал;
 - ✓ метод дисконтирования денежных потоков;
 - ✓ метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации доходов основан на прямом преобразовании наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость объекта недвижимости путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Данный метод применяется для оценки действующих доходных объектов недвижимости, текущее использование которых соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал основан на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые объект недвижимости генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности, отличающиеся используемым математическим аппаратом вычислений.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном, развернутом виде для каждого года прогноза и применяется для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, в том числе объектов, текущее использование которых не соответствует наиболее эффективному.

Метод капитализации по расчетным моделям предполагает преобразование наиболее типичного годового чистого операционного дохода в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем, и используется для оценки объектов недвижимости с регулярно изменяющимися потоками доходов, тенденция изменения которых поддается математической формализации.

При выборе того, какой из вышеперечисленных методов применить в рамках доходного подхода, Оценщик руководствовался выводами анализа НЭИ. Согласно выводам раздела 8 настоящего Отчета наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является торгово-сервисное назначение.

Оцениваемое недвижимое имущество пригодно к эксплуатации по наиболее эффективному варианту использования без существенных дополнительных затрат. По результатам проведения анализа рынка недвижимости Оценщику не удалось собрать достаточное количество рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, поэтому в данном случае расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится методом капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет модельной ставки капитализации;

- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение таким образом справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и вычисляется по формуле:

$$PGI = S_r \times MR,$$

где S_r — арендопригодная площадь недвижимости,
 MR — годовая рыночная арендная ставка.

12.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Необходимо отметить, что в данном случае Оценщик исходит из того, что договор аренды будет заключен на все рассматриваемое помещение. Таким образом, в качестве арендопригодной площади для Объекта оценки Оценщик использовал общую площадь рассматриваемых помещений: 425,6; 298,7; 301,6 кв.м.

12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Величина арендной ставки для оцениваемого объекта определялась с использованием сравнительного подхода методом последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости арендной ставки Объекта оценки. Подробное описание метода приведено в разделе 11.2 настоящего Отчета.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 1

ОТБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве аналогов оцениваемых объектов рассматривались объекты торгово-сервисного назначения, расположенные в Пензе. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: www.avito.ru, www.hmao.cian.ru, www.theproperty.ru и другие.

В качестве объектов-аналогов было выбрано 4 аналога. Более детальная информация о технических характеристиках и заявленных арендных ставках была получена в ходе анализа открытых источников, а также опроса представителей собственников предлагаемых в аренду объектов и менеджеров агентств недвижимости. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения, а также данные по оцениваемым объектам представлены далее в таблице в конце раздела. Источники ценовой информации указаны в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

Местоположение объектов-аналогов приведено на рисунке далее.

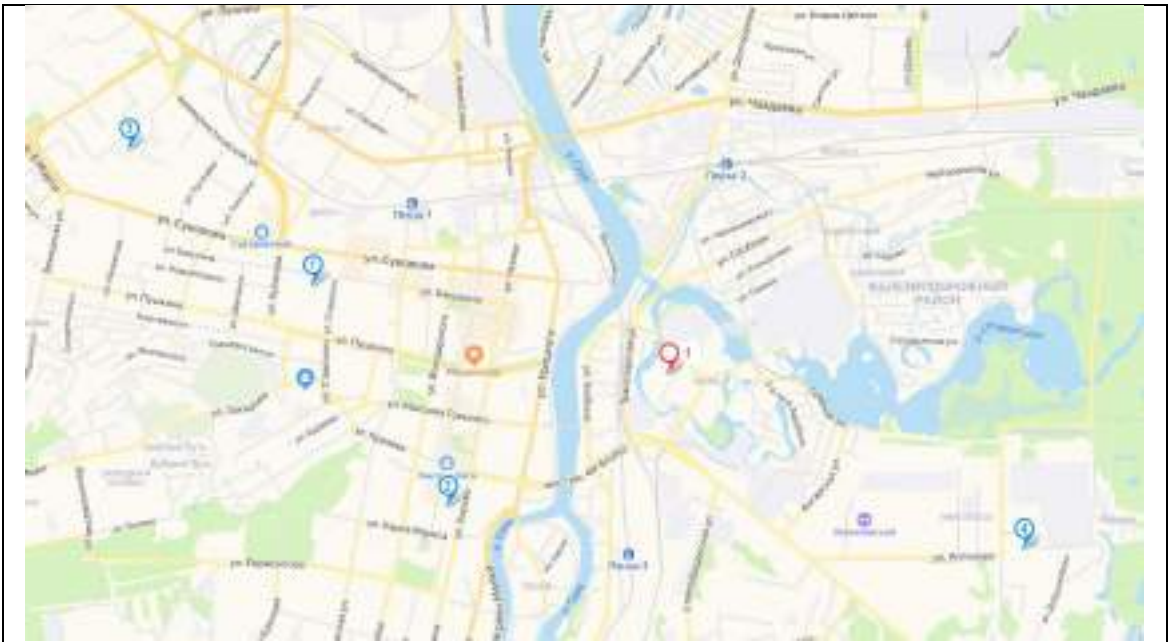




Рис. № 13. Местоположение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов ( —Объект оценки;  — объекты-аналоги).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Учитывая то, что в объявлениях величина арендной ставки объектов-аналогов представлена преимущественно в руб./кв.м/мес., единицей сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м в месяц с учетом НДС и без учета коммунальных платежей (далее — КП).

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Перми, а также сопоставления характеристик рассматриваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов (корректировки проводятся только по тем ценообразующим факторам, по которым существуют отличия между аналогами и оцениваемым объектом).

Также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемому объекту по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и прочее. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость аренды рассматриваемого помещения и аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- линия расположения;
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине арендной ставки. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 03.08.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при аренде может находиться в диапазоне от 5,1% до 13,2%, в среднем 9,2%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%

Рис. № 14. Значение скидки на торг при аренде объектов офисно-торгового назначения

Учитывая тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Пенза, а так же архитектурно-планировочные решения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать верхнее значение диапазона, а именно 13,2%. Таким образом, арендные ставки всех объектов-аналогов были скорректированы на 13,2% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели арендной ставки объектов большей площади ниже, чем удельные показатели арендной ставки объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным Справочника Оценщика недвижимости¹². В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения арендных ставок для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

⁶«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018.

		усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог								
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,78	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Рис. № 15. Зависимость удельной ставки аренды от площади помещения.

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_p = (K_s - 1) \cdot 100\%$$

где: K_p — размер корректировки на площадь помещения,
 K_s — значение коэффициента поправки на площадь помещения.

Таким образом, арендная ставка всех объектов-аналогов была скорректирована на 6% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Корректировка на состояние отделки проведена аналогично корректировке представленной в п. 11.6.

Внутренняя отделка Объекта №1 характеризуется как «простая», также как и объектов-аналогов №№ 1, 3, 4.

Таким образом, арендная ставка объекта-аналога №2 была скорректирована на 5,3% в сторону увеличения, поскольку ему требуется косметический ремонт.

Итоговое значение арендной ставки 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок 1 кв.м объектов сравнения.

Расчет рыночной арендной ставки Объекта № 1 представлен в таблице, в конце текущего раздела.

РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 2, 3

ОТБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В качестве аналогов оцениваемых объектов рассматривались объекты торгово-сервисного назначения, расположенные в Пензе. Отбор аналогов проводился с использованием информации со следующих интернет-сайтов: www.avito.ru, www.hmao.cian.ru, www.theproperty.ru и другие.

В качестве объектов-аналогов было выбрано 4 аналога. Более детальная информация о технических характеристиках и заявленных арендных ставках была получена в ходе анализа открытых источников, а также опроса представителей собственников предлагаемых в аренду объектов и менеджеров агентств недвижимости. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения, а также данные по оцениваемым объектам представлены далее в таблице в конце раздела. Источники ценовой информации указаны в Приложении 2 настоящего Отчета.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

Местоположение объектов-аналогов приведено на рисунке далее.

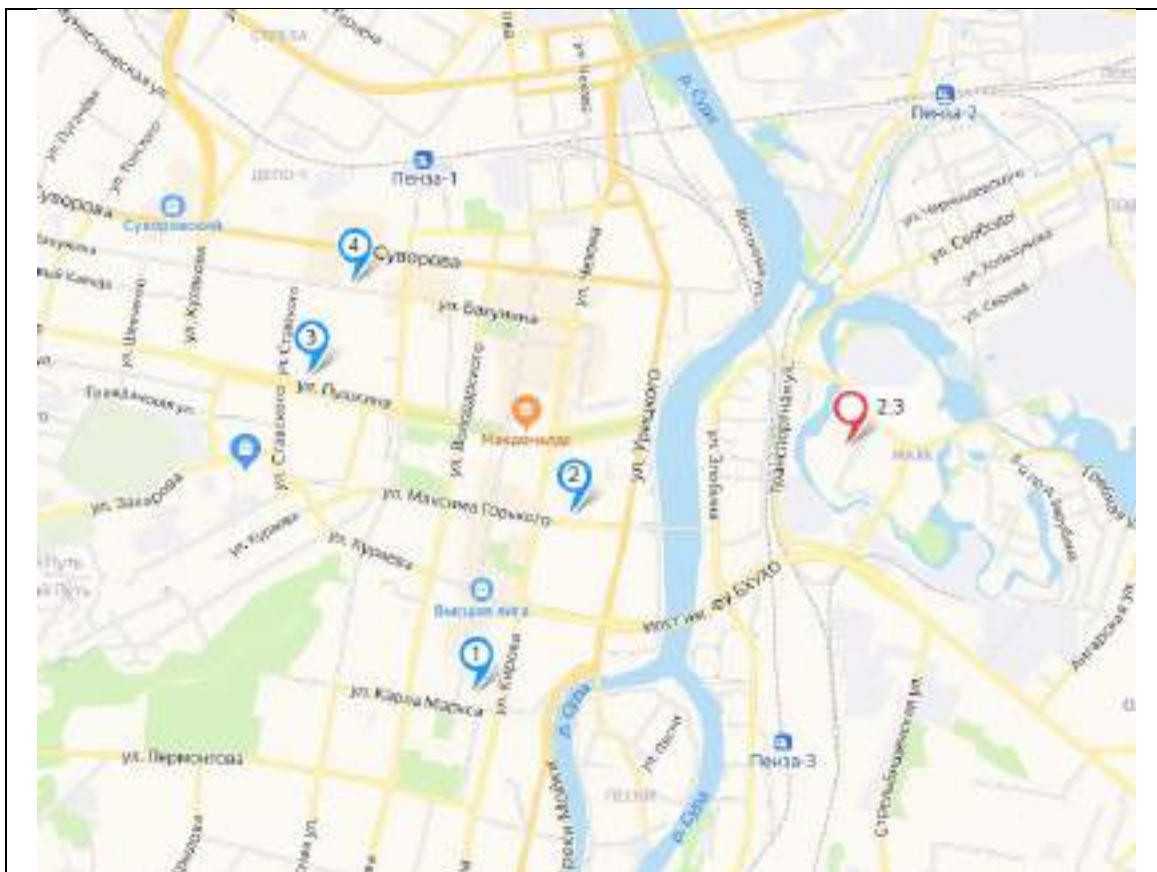




Рис. № 16. Местоположение оцениваемого Объекта и объектов-аналогов ( —Объект оценки;  — объекты-аналог).

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Учитывая то, что в объявлениях величина арендной ставки объектов-аналогов представлена преимущественно в руб./кв.м/мес., единицей сравнения выбрана арендная ставка за 1 кв.м в месяц с учетом НДС и без учета коммунальных платежей (далее — КП).

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого недвижимого имущества в качестве объекта торгово-сервисного назначения, информации, полученной по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Перми, а также сопоставления характеристик рассматриваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов (корректировки проводятся только по тем ценообразующим факторам, по которым существуют отличия между аналогами и оцениваемым объектом).

Также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемому объекту по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и прочее. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость аренды рассматриваемого помещения и аналогов.

Первая группа элементов сравнения:

- условия рынка.

Вторая группа элементов сравнения:

- линия расположения;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- состояние внутренней отделки.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине арендной ставки. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 03.08.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны арендные ставки аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие арендных ставок (скидка на торг).

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁷ скидка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при аренде может находиться в диапазоне от 5,1% до 13,2%, в среднем 9,2%.

Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке далее.

⁷«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А, Крайникова Т.В, Нижний Новгород, 2018.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%

Рис. № 17. Значение скидки на торг при аренде объектов офисно-торгового назначения

Учитывая тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Пенза, а так же архитектурно-планировочные решения Объекта оценки, Оценщик принял решение использовать верхнее значение диапазона, а именно 13,2%. Таким образом, арендные ставки всех объектов-аналогов были скорректированы на 13,2% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ЛИНИЮ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на линию расположения проводилась аналогично корректировке представленной в разделе 11.6 при расчете справедливой стоимости Объектов №№ 2, 3.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 2, 3, 4 была скорректирована на 13% в сторону уменьшения, поскольку они расположены на первой линии.

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Корректировка на общую площадь проводилась аналогично корректировке представленной в текущем разделе при расчете рыночной арендой ставки Объекта № 1.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 была скорректирована на 6% в сторону уменьшения, арендная ставка объекта-аналога № 3 была скорректирована на 6% в сторону увеличения.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на этаж расположения проводилась аналогично корректировке представленной в разделе 11.6 при расчете справедливой стоимости сравнительным подходом Объектов №№ 2, 3.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 1, 2, 4, расположенных в цоколе, была скорректирована на 8,8% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Корректировка на состояние внутренней отделки проводилась аналогично корректировке представленной в разделе 11.6 при расчете справедливой стоимости сравнительным подходом Объектов №№ 2, 3.

Таким образом, арендная ставка объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 с простой отделкой, была скорректирована на 5% в сторону уменьшения, арендная ставка объекта-аналога № 3, без отделки, была скорректирована на 5,6 % в сторону увеличения.

Итоговое значение арендной ставки 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок 1 кв.м объектов сравнения.

Расчет рыночной арендной ставки Объектов №№ 2, 3 представлен в таблице далее.

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за Объект № 1, входящий в состав Объекта оценки, с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составляет 379 руб./кв.м/мес.

Величина рыночной арендной ставки за Объекты №№ 2, 3, входящие в состав Объекта оценки, с учетом НДС и без учета коммунальных платежей составляет 327 руб./кв.м/мес.

Таблица 16. Характеристика Объекта №1 и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Регион расположения	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Район расположения	Железнодорожный	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Железнодорожный
Местоположение	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, ул. Ставского, д. 14	г. Пенза, ул. Московская, д. 13А	г. Пенза, ул. Коммунистическая, д. 416	г. Пенза, ул. Антонова, 20
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Общая площадь, кв.м	425,6	174,00	248,0	160,00	192,50
Занимаемый этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./мес.	-	87 000	104 160	80 000	80 000
КП	-	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	500	420	500	416
Источник информации	-	АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник	АН «Ростум», тел.: +7 (963) 109-63-36, агент-посредник	АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник	АН «Мобил-Трейд», тел.: +7 (987) 514-64-95, агент-посредник
Источник информации	-	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234788287/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237283176/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237215086/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/237626033/

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости г. Пенза

Таблица 17. Характеристика Объектов №№ 2, 3 и подобранных объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект №2	Объект №3	Объекты-аналоги			
			ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Регион расположения	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Район расположения	Железнодорожный	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Железнодорожный
Местоположение	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, ул. Московская, д. 3	г. Пенза, ул. Максима Горького, д. 23	г. Пенза, ул. Пушкина, д. 15	г. Пенза, ул. Бакунина, д. 80	
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний	средний
Ближайшее окружение	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Общая площадь, кв.м	298,7	301,6	107,00	128,0	601,00	100,00
Занимаемый этаж	подвал	цоколь	цоколь	подвал	цоколь	цоколь
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Состояние/уровень отделки	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая	хорошее/простая	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/простая
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./мес.	-	50 000	76 800	240 400	50 000	
КП	-	-	-	-	-	-
Удельный показатель арендной ставки без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	467	600	400	500	
Источник информации	-	АН «Перспектива24-Пенза», тел.: +7 (927) 096-00-18, Ирина	АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник	АН «Регион Бизнес Недвижимость Пенза», тел.: +7 (963) 109-91-19, агент-посредник	представитель собственника, тел.: +7 (927) 373-42-50, Ольга	
Источник информации	-	https://penza.cian.ru/rent/commercial/231916791/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234467070/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234467080/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/234246616/	

Источник информации: анализ рынка коммерческой недвижимости г. Пенза

Таблица 18. Корректировки по первой группе элементов сравнения для Объекта №1

Наименование корректировок	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	500	420	500	416
Условия рынка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Корректировка, %	-	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	434	365	434	361

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 19. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объекта №1

Наименование корректировок	Объект №1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Общая площадь, кв.м	425,6	174,0	248,0	160,0	192,5
Поправочный коэффициент	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94
Изменение в %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Состояние/уровень отделки	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая отделка	хорошее/простая отделка
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	0,950	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	5,3%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	-6,0%	-0,7%	-6,0%	-6,0%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	-26	-3	-26	-22
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	408	362	408	339
Абсолютная валовая коррекция	-	6,0%	11,3%	6,0%	6,0%
Относительная валовая коррекция	-	7,7%	4,5%	7,7%	10,6%
Весовой коэффициент	-	25,30%	24,10%	25,30%	25,30%
Рыночная арендная ставка за Объект оценки без учета КП, руб./кв.м/мес.					379

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 20. Корректировки по первой группе элементов сравнения для Объектов №№ 2, 3

Наименование корректировок	Объекты №№ 2, 3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель арендной ставки с учетом НДС и без учета КП, руб./кв.м/мес.	-	467	600	400	500
Условия рынка	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
Корректировка, %	-	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	405	521	347	434

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 21. Корректировки по второй группе элементов сравнения для Объектов №№ 2, 3

Наименование корректировок	Объекты №№ 2, 3	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Линия расположения	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия
Поправочный коэффициент	0,87	0,87	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Общая площадь, кв.м	298,7; 301,6	107,0	128,0	601,0	100,0
Поправочный коэффициент	1,00	0,94	0,94	1,06	0,94
Изменение в %	-	-6,0%	-6,0%	6,0%	-6,0%
Занимаемый этаж	подвал	цоколь	цоколь	подвал	цоколь
Поправочный коэффициент	0,73	0,80	0,80	0,73	0,80
Изменение в %	-	-8,8%	-8,8%	0,0%	-8,8%
Состояние/уровень отделки	хорошее/требуется косметический ремонт	хорошее/простая	хорошее/простая	хорошее/без отделки	хорошее/простая
Поправочный коэффициент	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00
Изменение в %	-	-5,0%	-5,0%	5,6%	-5,0%
Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	-19,8%	-32,8%	-1,4%	-32,8%
Итоговая корректировка по второй группе элементов сравнения, руб./кв.м/мес.	-	-80	-171	-5	-142
Скорректированный удельный показатель арендной ставки, руб./кв.м/мес.	-	325	350	342	292
Абсолютная валовая коррекция	-	19,8%	32,8%	24,6%	32,8%
Относительная валовая коррекция	-	0,6%	7,0%	4,6%	10,7%
Весовой коэффициент	-	26,56%	23,95%	25,54%	23,95%
Рыночная арендная ставка за Объект оценки без учета КП, руб./кв.м/мес.					327

12.4. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход — EffectiveGrossIncome (EGI) рассчитывается по следующей формуле:

$$EGi = PGI * (1 - Kvi) * (1 - Kli),$$

где PGI — потенциальный валовой доход,
Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,
Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

По данным Справочника Оценщика недвижимости⁸ (выдержка из справочника представлена на рисунке далее), процент недозагрузки при сдаче в аренду может находиться в диапазоне от 11,5% до 12,7%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% — 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% — 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% — 12,1%

Рис. № 18. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду.

Учитывая потенциал местоположения и состояние на рынке коммерческой недвижимости Пензы, Оценщик считает верным использовать верхнее значение представленного интервала в размере 12,7%.

Таким образом, коэффициент от недозагрузки составил 12,7%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

В данном случае потери от неплатежей арендной платы равны 0%. Это связано с тем, что на сегодняшний день на рынке аренды коммерческой недвижимости существует практика, предусматривающая внесение арендатором одновременно арендной платы за первый и последний периоды. Также все последующие расчеты, как правило, происходят в виде авансовых платежей. Такая схема расчетов практически сводит к нулю потери от неплатежей.

Полученные величины действительного валового дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта приведен в таблице далее в конце текущего раздела.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы — это расходы, связанные с повседневной эксплуатацией недвижимости и необходимые для обеспечения ее нормального функционирования. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

Для оцениваемой недвижимости типовые статьи операционных расходов включают в себя:

- постоянные:

⁸«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

- ✓ налог на имущество;
- ✓ расходы на страхование;
- ✓ земельные платежи;
- переменные:
 - ✓ расходы на управление;
 - ✓ расходы на рекламу;
- отчисления в резерв на замещение.

Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода определялось по данным Справочника Оценщика недвижимости⁹ (выдержка из справочника представлена на рисунке далее).

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Рис. № 19. Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода.

По данным справочника значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода в среднем составляет 17,9%.

Величина операционных расходов для Объекта №1 составила 346 478 рублей, для Объекта №2 – 209 806 рублей, для Объекта №3 – 211 843 рубля (см. таблицу далее).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) в каждом рассматриваемом периоде определяется как действительный валовой доход от недвижимости за соответствующий период за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI_i = EGI_i - OE_i,$$

где EGI_i — действительный валовый доход,
 OE_i — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице в конце текущего раздела.

12.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его справедливой стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

В данном случае в рамках доходного подхода значение ставки капитализации определялось по данным Справочника Оценщика недвижимости¹⁰.

⁹«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

¹⁰«Справочник оценщика недвижимости – 2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6% 15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8% 14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3% 16,0%

Рис. № 20. Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости.

Значение ожидаемой текущей доходности недвижимости может находиться в диапазоне от 7,6% до 15,4%. Учитывая характеристики Объекта оценки и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик определил для оцениваемого Объекта №1 ставку капитализации на уровне среднего значения между показателем верхней и средней границы указанного диапазона, равную 13,45%. Для оцениваемых Объектов №№ 2, 3 ставка капитализации принята на уровне верхнего указанного диапазона, равную 15,4%

12.6. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом,
NOI — годовой чистый операционный доход,
R — ставка капитализации,

Расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества доходным подходом представлен в таблице далее.

Таблица 22. Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Единица измерения	Значение		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
ДОХОДЫ				
Рыночная арендная ставка	руб./кв.м/год	4 548,0	3 924,0	3 924,0
Арендопригодная площадь	кв.м	425,6	298,7	301,6
Потенциальный валовой доход	руб./год	1 935 629	1 172 099	1 183 478
Коэффициент потерь от недозагрузки	%	12,7%	12,7%	12,7%
Действительный валовой доход	руб./год	1 689 804	1 023 242	1 033 176
Операционные расходы	%	17,9%	17,9%	17,9%
ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	руб./год	346 478	209 806	211 843
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб./год	1 343 326	813 436	821 333
Ставка капитализации	%	13,45%	15,4%	15,4%
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	руб. с учетом НДС	9 987 554	5 282 052	5 333 331
СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	руб. без учета НДС	8 322 962	4 401 710	4 444 443

12.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость, полученная с использованием доходного подхода, на дату оценки 03.08.2020 без учета НДС составляет:

Для Объекта №1:

8 322 962 рубля

(Восемь миллионов триста двадцать две тысячи девятьсот шестьдесят два рубля).

Для Объекта №2:

4 401 710 рублей

(Четыре миллиона четыреста одна тысяча семьсот десять рублей).

Для Объекта №3:

4 444 443 рубля

(Четыре миллиона четыреста сорок четыре тысячи четыреста сорок три рубля).

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Согласно ФСО № 1, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Для получения итоговой стоимости Объекта оценки используется следующая формула, которая позволяет учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$C_0 = \sum_{i=1}^I K_i * C_i,$$

где C_0 — итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости;
 K_i — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности показателей стоимости, полученных различными подходами (в долях единицы, сумма должна быть равна 1);
 C_i — показатели стоимости, полученные различными подходами.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
- Способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и справедливую стоимость.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход может дать оценку стоимости приносящей доход собственности, однако у него много недостатков, главный из которых — невозможность воспроизвести заново старое здание (расчет затрат на воспроизводство) и трудность оценки полезности вновь построенного здания (стоимость нового строительства здания-аналога). Затратный подход дает общее представление о стоимости объектов недвижимости с учетом реальных затрат на замещение, накопленного износа и стоимости земли.

При определении справедливой стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся по причинам, указанным в разделе 10 Отчета. Таким образом, согласование затратного подхода не требуется.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положен анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с оцениваемыми объектами. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемым объектам по всем параметрам.

Следует отметить, рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, рассматриваемый в рамках сравнительного подхода, развит в достаточной степени. Оценщиком было найдено достаточно количество объектов-аналогов для определения справедливой стоимости Объекта оценки. Учитывая все вышесказанное, Оценщик считает целесообразным установить данному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования улучшений. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объектов, типа недвижимости, состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход основан на рыночной информации относительно ставок арендной платы, величин операционных расходов, потерь.

Оценщик считает, что стоимость, полученная в рамках доходного подхода, достаточно точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке объектов недвижимости коммерческого назначения г. Пенза. Таким образом, доходному подходу также был присвоен коэффициент — 0,5.

Согласно п. 16 ФСО № 3, в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Расчет итоговой стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 23. Согласование итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС и с учетом округления, руб.
	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	К _{вес.}	Величина стоимости, руб.	
Объект №1	0,5	9 322 058	0,5	8 322 962	8 823 000
Объект №2	0,5	5 377 596	0,5	4 401 710	4 890 000
Объект №3	0,5	5 429 805	0,5	4 444 443	4 937 000

Источник информации: расчеты Оценщика

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 03.08.2020, с учетом округления и без учета НДС составляет:

18 650 000 рублей

(Восемнадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей.

В таблице далее представлена попозиционная разбивка справедливой стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки.

Наименование	Справедлива стоимость Объекта оценки без учета НДС с учетом округления, руб.
Объект оценки	18 650 000
Попозиционно:	
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1)	8 823 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2)	4 890 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3)	4 937 000

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное», а также в соответствии с п.26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно п. 11 Задания на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03.08.2020, с учетом округления и без учета налога на добавленную стоимость (20%) составляет:

18 650 000 рублей

(Восемнадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей.

В таблице далее представлена попозиционная разбивка справедливой стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки.

Наименование	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС с учетом округления, руб.
Объект оценки	18 650 000
Попозиционно:	
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж 1, № 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, кадастровый номер 58:29:2009002:2051 (Объект №1)	8 823 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 1,2,3,4, кадастровый номер 58:29:2009002:2052 (Объект №2)	4 890 000
Нежилое помещение, назначение нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, этаж подв., № 13,14,15,16, кадастровый номер 58:29:2009002:1443 (Объект №3)	4 937 000

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2014.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости — 2018, под ред. Лейфера Л.А. (Нижегород, 2018) (Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации).
2. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



СВЯДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 650587, дата выдачи 11.04.2014

Дата выдачи: "22" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 31.03.2014 №1/2014 с дополнительным соглашением от 31.03.2014 №1 к договору купли-продажи нежилого помещения от 31.03.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА Коммерческая Недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,4 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане 14,15, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 58.29.2099002.1871

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 58-58-36/013/2014-940

Регистратор

Лылова Н. В.

МП

(подпись)

58 АБ № 650998



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

не зарегистрированы



Регистратор

Лылова И. В.

М.П.

Лылова
(подпись)



СВЕДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 625454, дата выдачи 30.04.2014

Дата выдачи: "22" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 31.03.2014 №2/2014 с дополнительным соглашением №1 к договору купли-продажи нежилого помещения №2/2014 от 31 марта 2014 года №0/н от 31.03.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА Коммерчески Недвижимость", данные о которых устанавливались на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 425,6 кв.м, этаж I, номера на поэтажном плане 1,10,11,16,2,3,32,4,5,6,7, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2051

Существующие ограничения (обременения) права: заложенное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 58-58-36/013/2014-056

Регистратор

Юдина О. В.



58 АБ № 651082



Правом участия общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы.



Регистратор

Юдина О. В.



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 625451, дата выдачи 10.04.2014

«22» апреля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 31.03.2014 №2/2014 с дополнительным соглашением №1 к договору купли-продажи нежилого помещения №2/2014 от 31 марта 2014 года №б/н от 31.03.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 298,7 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 1,2,3,4, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2052

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» апреля 2014 года сделан записи регистрации № 58-58-36/013/2014-954

Регистратор

Юдина О. В.

мл.

(подпись)

58 АБ № 651079



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

не зарегистрированы



Регистратор

Юдина О. В.

МП

(подпись)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

листорос, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 625452, дата выдачи 10.04.2014

Дата выдачи: "22" апреля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 31.03.2014 №2/2014 с дополнительным соглашением №1 к договору купли-продажи нежилого помещения №2/2014 от 31 марта 2014 года №б/н от 31.03.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА Коммерческая Недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв.м, этаж подв., номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д.7

Кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" апреля 2014 года сделана запись регистрации № 58-58-36/013/2014-957

Регистратор

Юдина О. П.

МП

(подпись)

58 АБ № 651080



Иные участники общей долевой собственности (опилено законом Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество) в связи с ним:
не зарегистрированы



Регистратор

Юдина О. В.

МП

(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

penza.dan.ru/sale/commercial/234225499/


Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа помещений свободной планировки в Пензе > Железнодорожный > улица Ново-Казанская

11 июн, 11:38 22 просмотра, 0 закладки Поправки

Свободное назначение, 232 м²

Пензенская область. Пенза р-н Железнодорожный ул. Ново-Казанская 4 На фото

В избранном



8 830 000 ₽

38 061 ₽ за м²
Следить за изменением цены
 УСН

Дмитрий Тимонин
 Еще 12 объектов


+7 937 410-45-55
 +7 903 324-04-44

Прокрутите сканите, что вышло это объявление на ЦИАН? Оставьте отзыв после записи

232 м² Площадь
 1 из 10 Этаж
 Свободно Помещение

Хватит готовить! Разогрей и съел! Доставка - 0 руб. [delivery](#)

penza.dan.ru/sale/commercial/234225499/



232 м² Площадь
 1 из 10 Этаж
 Свободно Помещение

8 830 000 ₽

38 061 ₽ за м²

Дмитрий Тимонин
 Еще 12 объектов

+7 937 410-45-55
 +7 903 324-04-44

Прокрутите сканите, что вышло это объявление на ЦИАН? Оставьте отзыв после записи

Возможное назначение

Склад Торговая площадь

Хватит готовить! Разогрей

← → ↻ avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomoshchika_v_tsentre_162_m_1857822277

Пенза / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купити / Офисное помещение

Офисное помещение в центре, 162 м²

№8994 Следую

~ 5 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заявку 23 июля в 08:31



8 927 090-25-44

Написать сообщение

Александр
На Avito с июня 2015
Закончено 8 объявлений

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца


№ 1857822277, 📞 2329 (+5)



Площадь: 162 м² Класс здания: а

← → ↻ [avtoplurpena.kontinentskaya_tsvetnaya_sobnoe_pomesheniye_v_tsentre_162_m_1857822777](#) ☆ ⓘ

♥️ [Офисное помещение в центр...](#) 5 900 000 ₽ Александр 8 927 093-25-44 [Написать сообщени...](#)



Продается офисное помещение

1 этаж, общей площадью 162 кв.м. по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 45

Основные характеристики и преимущества помещения

- Центр города.
- Все в шаговой доступности (банки, почта и т.д.)
- Отдельная входная группа;
- Офисный ремонт;
- Холодная и горячая вода;
- холл (ресепшен);
- 4 отдельных кабинета;
- комната для архива либо иных вещей;
- 2 отдельных санузла;
- Кондиционеры;
- Свое отопление.

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

[Позвонить](#)

← → ↻ [reputa.spb.ru/sam/contingent/236033105/](#) ☆ ⓘ


Недвижимость в Пензе → Бизнес-центр → Продажа объектов Пензе → Железнодорожный → улица Злобина

вчера, 13:10 5 просмотров, 0 закладки [Попытка](#)


Офис (С), 72 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Злобина, 51. На карте

♥️ В избранном [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [🔍](#) [🔖](#)



7 фото



2 500 000 ₽

34 722 ₽ за м²

PRO

Регион Бизнес
Недвижимость Пенза
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 462 объекты

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, помните, что мышка это обязательное условие для работы сайта

[Написать сообщение](#)

Продажа 12 арматуры за 250 000 р. - Распродажа!

[стандарт](#)

Арматура 12 мм А500С от производителя

72 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

С
Класс

penza.slan.ru/sole/commercial/236032105/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 72 м²

72 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

С
Класс

2 500 000 Р
34 723 Р за м²

Продается офис в 10 минутах от центра, 1 этаж в отдельно стоящем 6-ти этажном, кирпичном, жилом доме, общей площадью 72 кв.м. по адресу: г. Пенза, ул. Злобина.
ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ! Основные характеристики и преимущества помещения:


- Расположено в 3 минутах пешком от Подземного моста;
- Отдельная входная группа, запасной выход;
- Своя асфальтированная парковка;
- На полу плитка, потолок системы армстронг;
- Холодная и горячая вода;
- С/у;
- Наличие всех коммуникаций;
- Стоимость 2 500 000 руб (34 700 р./1 кв.м)

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Дусканов Павел - эксперт по направлению "офисные помещения". Звоните! Наш эксперт ответит на все Ваши вопросы и подберет объект, подходящий именно Вам!
Федеральная Сеть "Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость г. Пенза.
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.
Арт. 33445252

Регион Бизнес Недвижимость Пенза
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 462 объекта

+7 963 109-91-19
Пожалуйста, свяжитесь с нами по этому объявлению по WhatsApp. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

 Продажа 1 арматуры за 25 000 р. Расплатитесь сразу

Арматура

Узнайте больше

Пенза / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

В каталог

Следую

Реализуется помещение ул. Свердлова 77

10 000 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 июля в 12:58



8 902 200-58-47

Масромир

Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Компания Масромир

№ 1807456937, (+7) 2689



Площадь: 278.5 м²

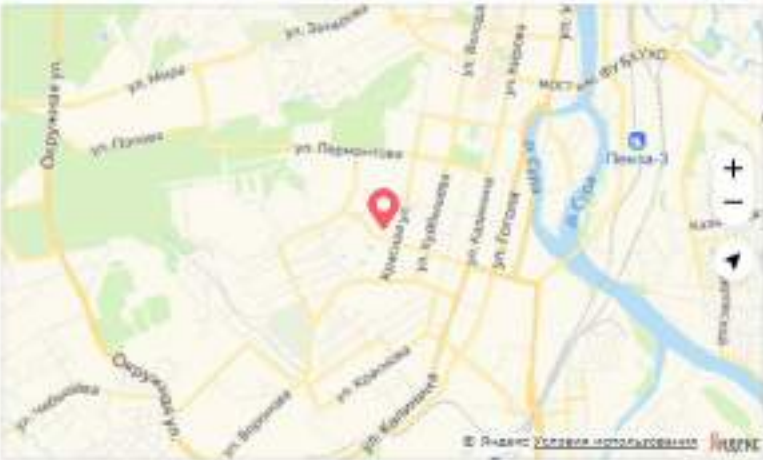
Пензенская область, Пенза, ул. Свердлова, 77
р-н Первомайский

Оформить карту

← → ↻ avito.ru/penza/kommerchatskaya_nedvizhimost/realizuyetsya_pomeshchaniye_ul_sverdlova_77_1501496617 ☆ 🌐

💡 🔒 Реализуется помещение ул. Свердлова 77 10 000 000 ₽ Компания Макромир 8 902 200-5

Пензенская область, Пенза, ул. Свердлова, 77
р-н Поресмейский [Скрыть карту](#)



Арт. 21444915 Реализуется коммерческое помещение ул. Свердлова 77
1 л линия
парковочные места в собственности
279,5 м2
1й этаж
3 выделенные входные группы
Долгов и обременений нет.
Любая форма оплаты
Подробности по телефону или при личной встрече.

📞 📧 📱 📄 📄

Офис (В), 174 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Ставского, 14. На карте

Избранное



11 фото



174 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

87 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

РБО

Регион Бизнес
Недвижимость Пенза
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 477 объявлений



+7 963 109-91-19

Покупайте, сдавайте, ищите или объявление на ЦИАН. Ищите оптимизацию сайта

Написать объявлению



офис.ru

Ищете кран-балку? - Завод изготовитель «Тельфер»!

Продано и монтаж под ключ! Сэндвич до 20%! Изготовлен за 10 дней! Звоните!

Кран-балки - Мостовые краны

← → ↻ 📍 penza.dap.ru/text/commercial/234738207/ ☆ 🌐

Фотографии (11) **Описание** На карте Контактное лицо Офис, 174 м²

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ!
 Предлагается в аренду нежилое помещение 174 кв.м. под образовательные, медицинские и косметологические услуги, в так же под любой офис в уютном месте центра города. Кабинетная планировка, есть большой кабинет 50кв.м. и 3 кабинета по 20 кв.м. - идеально для небольшой компании. Адрес: г. Пенза, Ленинский район, ул. Ставского, д. 14.
 Основные характеристики и достоинства помещения:
 - расположено в центре города на первом этаже элитного дома;
 - парковка;
 - отдельный вход, окна и входная дверь оснащены рольставнями;
 - отличный ремонт: пол плитка, потолок Армстронг, стены окрашены;
 - помещение состоит из ресепшен, 4-х изолированных комнат, в каждой комнате окно, комната приема пищи, 3 санузла;
 - индивидуальное отопление: итальянский котел, водяные теплые полы по всей площади;
 - пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение;
 - приточно-вытяжная вентиляция;
 - электрическая мощность - 15 кВт;
 - для информационной вывески место на фасаде здания.
 Стоимость аренды 500 руб. за кв.м.+ коммунальные платежи.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Гульсина - эксперт по коммерческой недвижимости

Федеральная сеть "Регион бизнес недвижимость".
 Вся коммерческая недвижимость Пензы. От собственника. Без комиссии.
 Арт. 33447359

Узнайте больше


87 000 Р/мес. ↕
 5 000 Р за м² в год

📍 960
Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Билл 477 объектов

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, помните, что падая это объявление на ЦУАН.И оставили отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Ищете кран-балку? - Завод изготовитель «Тельфер»!

Продажа и монтаж под ключ! Скидки до 20%! Изготовим за 10 дней! Звоните!

penza.dan.ru/rent/commercial/237282176/


Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда офиса в Пензе > Ленинский > Московская улица

сегодня, 14:45 2 просмотра, 2 на задании Р Показать


Офис, 248 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, Московская ул., 13А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#)



0 фото



248 м²
Площадь

1 из 7
Этаж

Свободно
Помещение


104 160 Р/мес.

5 040 Р за м² в год

РОСТУМ
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 475 объектов

+7 963 109-63-36

Пожалуйста, помните, что мы делаем объявления не ЦИАН. Вставьте ссылку после звонка



Ultra City - скидка 100 000 Р - Беспроцентная рассрочка

Окно во всю стену, 4-5 км до ЭСД. Двор без машин. Свой двор. Рядом парк. Workout зона.

[Планы/эскизы и цены](#) [Комплексы](#)
[Контакты](#) [Расчет ипотеки](#)

penza.aol.ru/hert/commercial/237283176/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Офис, 248 м²

Сдам помещение 5-248 кв.м. по ул. Московская. Без комиссии агентству!

Коммерческое помещение свободного назначения на первом этаже 7-этажного жилого дома

- площадь 248 кв.м.,
- отдельная входная группа, запасной выход,
- потолки h- 2,75м
- вентиляция
- оформленная входная группа с местами для размещения рекламных вывесок
- удобная транспортная развязка
- 3 сан.узла

Помещения правильной прямоугольной формы площадью 57 кв.м., 32 кв.м., 45 кв.м., 23 кв.м., 19 кв.м., 21 кв.м., три санузла. Помещения с окнами. Есть техническая возможность в проведении воды и сливной канализации. Офисный ремонт: пол линолеум, стены оштукатурены и покрашены, потолок "Армстронг" со встроенными светильниками. Сделан косметический ремонт.

И это еще не все

Удобные подъездные пути, стоянка для клиентов.

Недалеко от остановки общественного транспорта: "Детская библиотека" с 30 маршрутами.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик ул. Московской и ул. Кирова. Помещение идеально подходит для размещения центра оказания юридических, косметологических стоматологических и других видов услуг, организации медицинской деятельности, офиса и мн.др.

Есть возможность разделить помещение на площади: 95 кв.м., 120 кв.м., 128 кв.м., 153 кв.м. Помещения будут иметь отдельный вход.

Привлекательная стоимость аренды: всего 350 руб./кв.м.+ коммунальные платежи.

104 160 Р/мес.

5 040 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

Ростум
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
[Еще 475 объектов](#)

+7 963 109-63-36

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Квартиры в новостройках.ru

Ultra City - скидка 100 000 Р - Беспроцентная рассрочка

Она во всю стену, 4,5 км до ЗСД. Двор без машин. Свой двор. Рядом парк. Workout зона.

[Планировки и цены](#) [О комплексе](#)
[Контакты](#) [Расчет ипотеки](#)

Ремонт

penza.spravka.ru/rent/commercial/227215086/


Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда офисов в Пензе > Ленинский > Коммунистическая улица

сегодня, 10:54 3 просмотра, 2 за сегодня Поправки

Офис (А), 160 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, Коммунистическая ул., 416. На карте

В избранное



11 фото

80 000 Р/мес. ↓ ↑


6 000 Р за м² в год

РБН
Регион Бизнес
Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Выб. 477 объектов

+7 963 109-91-19

Помогите, нажмите, чтобы увидеть его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)



Ищете кран-балку? - Завод изготовитель «Тельфер»!

Продажа и монтаж под ключ! Скидки до 20%! Изготовлен за 10 дней! Звоните!

160 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

Свободно
Помещение

A
Класс

penza.sau.ru/ru/objects/157215005/

Фотографии (11) Описание На карте Контактослужба

Офис, 160 м²

Предлагается в аренду офисное помещение общей площадью 160 кв.м, расположенное по адресу г. Пенза, ул. Коммунистическая 41Б. От собственника, без комиссии.

Первое впечатление о компании зависит от дизайна и качества внутренней отделки офиса, внешнего вида фасада, прилегающей территории, удобной локации, просторной парковки, легкого и доступного подъезда, развитой инфраструктуры и это ещё не все преимущества вашего будущего помещения.

- отдельный вход
- 7 кВт располагаемой мощности
- светлые и просторные офисы,
- высококачественный ремонт,
- системы кондиционирования притоки и вытяжки,
- большие окна и светлое помещение,
- 2 сан/узла
- туалет
- пожарная и охранная сигнализация
- электрические шторы на окна

Вы будете приятно удивлены ремонтом, помещение находится в состоянии нового, за относительно не большие деньги. Ваши вложения будут верными, обоснованными и перспективными. Клиенты, приходящие в ваш офис, будут расположены к покупке вашей услуги.

Цена: 75 000 руб

Мы адекватно смотрим на рынок коммерческой недвижимости и готовы выслушать ваши предложения.

Звоните! Наш эксперт ответит на все Ваши вопросы и подберет объект, подходящий именно Вам!

Федеральная Сеть "Регион Бизнес Недвижимость".
 Коммерческая недвижимость г.Пенза.
 От собственника. Без комиссии.
 Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Арт. 40438328

Узнайте больше

80 000 Р/мес. +


6 000 Р за м² в год

РБН
 Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Ещё 477 объектов

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, оставьте, кто звонит это объявление на ДЗАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



Ищете кран-балку? - Завод изготовитель «Тельфер»!

Продажа и монтаж под ключ! Сдаем до 20%! Исполним за 10 дней! Звоните!

Кран-балки Мостовые краны
 Специальные наставки краны Контакты

Иван Дюков

penza.dan.ru/rent/commercial/237626033/


Поддержка в Пензе > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Пензе > Железнодорожный > улица Антонова

27 июл, 15:59 0 просмотров, 0 за сегодня Р. Плати

Торговая площадь, 193 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Антонова, 20. На карте

В избранное



5 фото

193 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

80 000 Р/мес.

4 975 Р за м² в год


PRO

Мобил-Трейд
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 40 объектов

+7 987 514-64-95
+7 902 203-88-22

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)



Купи участок. Построй завод.

[покупать.rob.ru](#)

Удачное расположение. Гарантия

penza.dan.ru/rent/commercial/237626033/

193 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

Помещение свободного назначения: торговое, офисное и т.д., отдельный вход, площадь 192,5 кв.м., парковка, хороший ремонт.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки	
Цена	80 000 Р/мес.
Ставка	4 975 Р за м ² /год
Налог	УСН

80 000 Р/мес.

4 975 Р за м² в год

PRO

Мобил-Трейд
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 40 объектов

+7 987 514-64-95
+7 902 203-88-22

Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

[Купить](#)

penza.dav.ru/ale/commercial/231916792/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Прочно построенный свободное назначение в Пензе > Ленинский > улица Славы
 сегодня, 10:37 > 23 просмотра, 1 за сегодня > [Платить](#)

Свободное назначение, 176 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Славы, 5 [По карте](#)

[Избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↔](#) [↕](#) [⌂](#)

176 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

См. также по теме

5 000 000 Р

28 410 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ИРЭО

Перспектива24 - Пенза

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 456 объектов

+7 927 096-00-18

Пожалуйста, помните, что все сделки оформляются на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

Ирина Соловьева
Нет отзывов

penza.dav.ru/ale/commercial/231916792/

[Фотографии \(9\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Продается коммерческое помещение свободного назначения по ул. Славы.
 Торгово-офисное помещение в центре города рядом с набережной
 Полезная площадь - 130 кв.м. (площадь зала)
 Стоимость - 4 900 000 руб.,
 Цокольный этаж, есть окна.
 1 лифта, отдельная входная группа, 1 запасной выход (можно использовать для отгрузки), удобные подъездные пути, парковка.
 Помещение абсолютно подходит для любого вида деятельности: розничный магазин, интернет магазин, салон красоты, офис, медицинские услуги, общепит, центр выдачи и т.д! Наличие большого места для размещения наружной рекламы.
 Спальный район с высокой степенью заселения и деловой центр города.. Лот 21933

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Свободное назначение, 176 м²

См. также по теме

5 000 000 Р

28 410 Р за м²

ИРЭО

Перспектива24 - Пенза

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 456 объектов

+7 927 096-00-18

Пожалуйста, помните, что все сделки оформляются на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

Ирина Соловьева
Нет отзывов

Продается торгово-офисное помещение 137 кв.м, ул.К

6 300 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 июля в 13:01



8 902 200-58-29

Написать сообщение

Отправит в течение дня

Ростов, Сервис недвижимости

Агентство

На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо:

Алена


№ 1994704829, ☎ 815 (+2)



Площадь: 137.5 м²

← → ↻ https://www.avito.ru/perm/kaupimochelajya_nedvizhimost/prodaetsya_torgovo-ofisnoe_pomeshchenie_137_kv_m_ul_1334... ☆

Продается торгово-офисное ... 0 300 000 ₽ Алена 8 902 200-58-29 [Написать собо](#)



Продается помещение расположенное в густо-заселённом районе по адресу ул. Калужина, 9. Выгодное местоположение. Большая пешеходная проходимость.

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Общая площадь 137,6 кв. м
- Санузел с душем
- Оборудовано пожарной сигнализацией
- Отдельный подъездный путь
- Парковочные места

В помещении находится 5 офисных комнат. Расположено на цокольном этаже.
Сделан свежий и качественный ремонт.

Засчитано!

Продам помещение свободного назначения, 180 м²

7 200 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 14 июля в 23:37



Площадь: 180 м²

8 902 200-60-83

Написать сообщение

Риэлторская компания "РОСТ"
Агентство
На Avito с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андреев Константин

№ 1909271806 | 1195 (+7)

Риэлторская компания "РОСТ"
Юридическая чистота сделки Работа: 2009 год(а)



Площадь: 180 м²

7 200 000 Р

Пензенская область, Пенза, Красная ул. 40
р-н Первомайский

Оставить заявку



Продается торговое-офисное помещение 180 кв.м., расположенное на 1-й линии ул. Красная, д.40, напротив ПТУ. Помещение расположено на цокольном этаже здания 2009 года постройки.

- Имеет собственную входную группу с крыльцом (см. фото);
- Большая жилая масса, рядом остановки, высокий пешеходный трафик;
- Возможность организовать рекламу на фасаде в входной группе;
- Ремонт офисный (пол - ламинат), на стенах обои, потолки - армстронг со встроенными светильниками;
- Вентиляция, коаксиальная вентиляция, паровые полотенцесушитель, сантехника.

Помещение подходит для любого вида деятельности: общественное питание, розничный магазин (мелкий алкоголь), салон красоты, офис обслуживания, юридические услуги и т.д. Прием звонков без комиссии агентству!

8 902 200-60-83

Написать сообщение

Риэлторская компания "РОСТ"
Агентство
На Avito с марта 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андреев Константин

№ 1909271806 | 1195 (+7)

Риэлторская компания "РОСТ"
Юридическая чистота сделки Работа: 2009 год(а)




← → ↻ penza.dan.ru/sale/comm/obj/254295310/ ☆ ⓘ ⓘ


Свободное назначение, 104 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Первомайской, ул. Куйбышева, 11 На карте

В избранном



7 фото



104 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж


Занято до апр 2019
Помещение

3 600 000 Р
34 616 Р за м²

ИВЕО
Атлас
недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 417 объектов

+7 902 203-84-44

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.




Ищете кран-балку? – Завод изготовитель «Тельфер»!

Продажа и монтаж под ключ! Склад до 2000 Метров за 10 дней! Звоните!

Кран-балки Мостовые краны
Специальные мостовые краны Контакты

← → ↻ penza.dan.ru/sale/comm/obj/254295310/ ☆ ⓘ ⓘ



104 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Занято до апр 2019
Помещение

3 600 000 Р
34 616 Р за м²

ИВЕО
Атлас
недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 417 объектов

+7 902 203-84-44


Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита.

Ищете кран-балку? – Завод

Кирпичный дом, 104 кв.м, офисный ремонт, отдельный вход, прекрасный район, разумная цена

ПОДРОБНЕЕ ОБ ОБЪЕКТЕ:

Помещение располагается на полушкольном этаже кирпичного дома переменной этажности 1995 года постройки. Общая площадь помещения – 104 кв.м. Представляет собой 4 изолированных кабинета (18, 2+17+15, 6+15, 2 кв.м), большой коридор, кухня и сантехническая зоны. Помещение имеет отдельную входную группу. Офисный ремонт, отличные подъездные пути, выделенная эл. линия 220, 380В. Отличное местоположение дома, перекресток улиц Куйбышева и Лермонтова, центр города. Помещение подходит под различные виды бизнеса. Рассматриваем варианты обмена на жилую недвижимость. **ОБЪЕКТ ПРОДАЕТСЯ ОФИЦИАЛЬНО И ЭКСКЛЮЗИВНО ОТ АТЛАС НЕДВИЖИМОСТЬ.**



penza.spravka.ru/rent/commercial/231916791/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда помещений различного назначения в Пензе > Ленинский > Московская улица

каждые 10.07 55 просмотров, 0 закладки

Свободное назначение, 107 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, Московская ул., 3

На карте

Выбранное

7 фото

107 м² Площадь

-1 из 6 Этаж

Свободно Помещение

Онлайн-поиск

50 000 руб./мес.

5 800 руб за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Перспектива24 - Пенза

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 456 объектов

+7 927 096-00-18

Пожалуйста, скажите, что вы видели по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ирина Салова

Нет отзывов

penza.spravka.ru/rent/commercial/231916791/

107 м² Площадь

-1 из 6 Этаж

Свободно Помещение

Помещение свободного назначения по ул. Московской дом стоит на пересечении улиц К. Маркса и Московской, деловой центр города, высокий пешеходный и автотрафик

цокольный этаж, с окнами в 10-этажном кирпичном доме, стоимость аренды помещения - 50 000 руб в месяц

помещение разделено на два больших светлых зала, общая площадь помещения 100 кв.м, ремонт

отдельная входная группа, паревая линия.

Стоянка - парковна

Помещение абсолютно подходит для любого вида деятельности: банн, розничный магазин, салон красоты, офис, пункт выдачи и т.д. Лот 21818

Возможное назначение

Онлайн-поиск

50 000 руб./мес.

5 800 руб за м² в год

PRO

Перспектива24 - Пенза

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 456 объектов

+7 927 096-00-18

Пожалуйста, скажите, что вы видели по объявлению на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ирина Салова

Нет отзывов


penza.spb.ru/rent/commercial/234467070/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда помещений: свободное назначение в Пензе > Ленинский > улица Максима Горького
вчера, 14:02 > 2 просмотра, 0 заведений

Свободное назначение, 128 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Максима Горького, 23. На карте

В избранном



10 фото

128 м²
Площадь

-2 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

76 800 Р/мес.

7 200 Р за м² в год

Следить за изменением цены


УСН, без комиссии

РБН
Регион Бизнес
Недвижимость Пенза
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Есть 477 объектов

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте заявку после звонка

Написать сообщение



Купить участок. Построй завод.

Удачное расположение. Гарантия подключений. Разные мощности.

penza-spb.ru

← → ↻ penza.siap.ru/new/commercial/33445547/ ☆ e

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 128 м² ❤️

Предлагается в аренду помещение 128 кв. м. по адресу: М.Горького 23. Прекрасный вариант для салона красоты или офисной деятельности. Имеется зона ресепшена и 6 кабинетов. Удобная локация: 5 минут до фонтана и остановок общественного транспорта. Вход с первой линии, есть место для рекламной вывески. Высокий автомобильный и пеший трафик. Свой вход, парковка, рядом пункт охраны. Разрешенная мощность до 20 кВт, есть телефон и интернет. Все коммуникации, бойлер, душевая кабина. Для арендаторов сферы красоты, возможно предоставление/покупка оборудования (мебель, кедровая бочка и т. д.)

- центра города;
- отдельный вход;
- 1-я линия;
- рядом остановка общественного транспорта;
- кабинетная система;
- стоимость аренды 600 р./кв. м. + коммунальные услуги

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Анна - консультант по направлению "офисные помещения".


Наш эксперт ответит на все Ваши вопросы и подберет объект, подходящий именно Вам!
Федеральная Сеть "Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость г. Пенза.
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.
Арт. 33445547

76 800 Р/мес. ↕
7 200 Р за м² в год

📍 (PBO)
Регион Бизнес Недвижимость Пенза
Агентство недвижимости
Его рынок с 2008 года
Еще 472 объектов

+7 963 109-91-19
Позвоните, свяжитесь, мы сделаем это объявление на ЦИАН. И оставим вашу информацию

[Написать сообщение](#)




Возможное назначение

[Недвижимость в Пензе](#) > [Коммерческая](#) > [Аренда помещений/сборщики/изменения в Пензе](#) > [Ленинский](#) > [улица Пушкина](#)
 вчера, 14:25 · 4 просмотра, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 601 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 15 [На карте](#)

[Выбранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📍](#) [🔍](#) [⚠️](#)



[4 фото](#)

601 м²
Площадь

-2 из 10
Этаж

Свободно
Назначение

240 400 Р/мес.

4 600 Р за м² в год

РБО

Регион Бизнес


Недвижимость Пенза

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Еще 477 объектов](#)

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, помните, что мы делаем объявления на ДИМН. И оставьте отзыв посетив нас!

[Написать сообщение](#)



[myuplo-zpb.ru](#)

Купи участок. Построй завод.

Удачное расположение. Гарантия подключения. Резерв мощностей.

penza.sciap.ru/real/comm/obj/234457060/

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 601 м²

Предлагается в аренду помещение свободного назначения 601 кв.м. От собственника. Без комиссии. ул. Пушкина, д. 15. Прекрасно подойдёт под торговую сферу деятельности. Имеется визуализация с реконструкцией парадного входа, есть возможность увеличения площади. Размещение на первой линии домов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- центр города;
- подвальное помещение с высокими потолками;
- черновая отделка, ремонт по согласованию;
- централизованные коммуникации;
- соседи-арендаторы: Магнит, аптека;
- стоимость 400р./кв. м, + коммунальные платежи.

- По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру: Анна – консультант по направлению "офисные помещения".

Наш эксперт ответит на все Ваши вопросы и подберет объект, подходящий именно Вам!
 Федеральная Сеть "Регион Бизнес Недвижимость".
 Коммерческая недвижимость г. Пенза.
 От собственника. Без комиссии.
 Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.
 Арт. 33445910

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

240 400 Р./мес.


4 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

РБН
Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Ещё 477 объектов

+7 963 109-91-19

Попытка склеить, что вышло это объявление на ЦИАН. Настройка стала после ввода

[Написать сообщение](#)



penza@rbn.ru

Купи участок. Построй завод.

Удачное расположение. Гарантия подключения. Резерв мощностей.

penza.spravka.ru/rent/commercial/234246616/


Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда офисов в Пензе > Железнодорожный > улица Бакунина

вчера, 08:05 46 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис, от 30 до 100 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Бакунина, 80 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠](#)



от 16 500 до 50 000 Р/мес.

от 6 000 Р за м² в год ↑

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии


Ольга
Еще 3 объекта

+7 927 373-42-50

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе вы рискуете остаться после звонка

[Написать сообщение](#)

от 30 до 100 м² **-1 из 5** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение



Ищете кран-балку? - Закод, завод, владелец, телефон! [Искать по](#)

Продаж

penza.spravka.ru/rent/commercial/234246616/

Фотографии Описание На карте Контактное лицо Офис, от 30 до 100 м²

Доступные площади

30 м ²	6 600 Р за м ² /год	16 500 Р/мес
70 м ²	6 600 Р за м ² /год	36 500 Р/мес
100 м ²	6 000 Р за м ² /год	50 000 Р/мес

Сдаю нежилое помещение по ул.Бакунина,80 ,Площадь 100 кв.м, цокольный этаж. Можно частями 30кв.м +70кв.м Под офис, магазин, выставочный зал, салон красоты и т.д. В помещении имеется кондиционер, холодная и горячая вода, канализация. Вход круглосуточно. Первая линия, рядом: ТЦ "Сан-Март", ТЯК "Красные Холмы", авто и Ж/Д вокзал, центральный офис "Сбербанк", ТЦ "Олимпия".

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

от 16 500 до 50 000 Р/мес.

от 6 000 Р за м² в год ↑

Ольга
Еще 3 объекта

+7 927 373-42-50

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе вы рискуете остаться после звонка

[Написать сообщение](#)

Ищете кран-балку? - Закод, завод, владелец, телефон! [Искать по](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гурьянова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190004, Санкт-Петербург, СПО №21, д/а 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.spo-russia.org

e-mail: info@spo-russia.org
Экзр.: spo-russia-conf

13.03.2020 №346

по месту требования

Информационная выписка

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Морозовой Анна Александровна

Включена в Реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №6677 от 01.06.2018 г., является членом СПО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании представленных оценщиком данных, в соответствии с подпунктом ст. 24. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь специалистом ООО «ЛАЙР».

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена в ГОУ ВПО «Технологический государственный университет» в 2011 году.

Общий трудовой стаж с 10.03.2011 года.

Стаж оценочной деятельности с: 20.03.2013 года.

В 2018 году оценщик подпункт 1 отчет об оценке

В период членства в СПО Ассоциация оценщиков «СПО» Морозовой А.А. не были представлены заявления проверки профессиональной деятельности оценщика.

СПО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Морозовой А.А. в Реестр членов Ассоциации по 13.03.2020 г. жалоб, обращений по поводу нарушения законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СПО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данным оценщиком профессиональной деятельности, взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.

В отношении оценщика нет дисциплинарного взыскания в настоящий момент не привлечено.

Директор



А.Н. Лукан

011 Серия
012020-29-65



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ»
ООО «РКО»

Некоммерческое партнерство

«Российская коллегия оценщиков»

119077, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 53, стр. 9
Тел./факс: (495) 748-20-12, E-mail: info@rko.ru, kof@rko.ru
Сайт: www.rko.ru, www.rko.ru/ru/eng, www.rko.ru/ru/eng/eng

Исх. № 10-0013
от 26.05.2020

Некоммерческое партнерство «Российская коллегия оценщиков» (далее НП «РКО») настоящим подтверждает, что Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (г. Санкт-Петербург, Директор Смирнов А.П.) внесено в реестр членов НП «РКО» за регистрационным № 78105 от 16.09.1999 и является действительным членом НП «РКО».

На основании предоставленных данных ООО «ЛАИР» соответствует положению п. 2 ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

За период членства в отношении ООО «ЛАИР» в НП «РКО» жалоб не поступало.

По состоянию на 26.05.2020 НП «РКО» подтверждает отсутствие нарушений ООО «ЛАИР» требований Устава НП «РКО» и Положения о членстве НП «РКО».

Исполнительный директор



Т.В. Маско

Ист. О.А. Воронина
(495) 748-20-12



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

ИП 0001 от 23 ноября 2000 года
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№1630

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «Лайр»

(И.И.О. заявителя или иного наименования организации)

о том, что

Мордовина Анна Александровна

(И.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 01.08.2018 года за регистрационным №0877, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 001259-1

Дата выдачи: 08.12.2017

Окончание срока действия: 08.12.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 017172-2

Дата выдачи: 24.05.2019

Окончание срока действия: 24.05.2022

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.07.2020 года

Дата составления выписки 21.07.2020 года

И.о. директора



И.В. Верковский

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/18/ГОц№100971

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАНР» (далее - Страхователь), в лице Директора Свиридова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заемщику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователем (оценщиком) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действительности (будущим) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с: 40701810526520803678 ТИБС БАНК ПАО г. Москва к/с 30161810800020000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, Б11
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

Подписаны настоящим Полисом (Договором страхования), Страхователь выразил согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ, на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными данным способом, а именно: включение персональных данных в компьютерную базу Страховщика, в целях информирования о наличии существующих договоров, услуг, предоставляемых Страховщиком третьим лицам, а также Страхователем с помощью средств связи (включительно) направлением уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иных доступными способами. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем направлением уведомления Страховщику по вышеуказанному адресу по желанию.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «30» апреля 2019 г., вступил.

СТРАХОВЩИК: 
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»
Чеканов А.И.
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАНР»
Директор
Свиридов А.П.
М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ЛАИР"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7814084010

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, сентябрь 1999 года

Регистрационный № 78105



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



государства владения
г. Дербент

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Тяньшеинский государственный университет"

ДИПЛОМ

вст 5449094



Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

27 июня 2011

г. Бурджакской

Анне Александровне

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР

по специальности "Экономика и управление на
предприятии (операции с недвижимым имуществом)"



Handwritten signatures

РОССИЯ
РОССИЯ
РОССИЯ
РОССИЯ



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1282 27 июня 2011 года

Регистрационный номер

<p>Фамилия, имя, отчество</p>	<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>
<p><i>Бурсаевская Анна Александровна</i></p>	
<p>Дата рождения <i>11 июня 1989 года</i></p>	<p>г. Хабаровск</p>
<p>Предыдущий документ об образовании <i>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</i></p>	<p>Государственное образовательное учреждение</p>
<p>Высшее образование <i>ПРОММ</i> Получено(а) в <i>2006 году в Тихоокеанский государственный университет</i></p>	<p>специального высшего профессионального образования «Тихоокеанский государственный университет»</p>
<p>Место(а) обучения в <i>2011 году в Тихоокеанском государственном университете (очная форма)</i></p>	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ</p>
<p>Нормативный период обучения по очной форме <i>У лет</i></p>	<p>№ <i>ВСТ 5449094</i></p>
<p>Направление/специальность <i>Экономика и управление на предприятии (торговля и обслуживание потребителей)</i></p>	<p><i>1282</i> (регистрационный номер)</p>
<p>Специализация <i>Не предусмотрено</i></p>	<p><i>27 июня 2011</i> год (дата выдачи)</p>
<p>Курсовые работы <i>Приводом на обороте</i></p>	<p>Рекомендуемая Государственной академической комиссией</p>
<p>Практика <i>отлично 4 недели, отлично удовлетворительно 4 недели, отлично удовлетворительно 4 недели, отлично удовлетворительно 4 недели, отлично</i></p>	<p>от <i>09 июня 2011</i> года</p>
<p>Итоговые государственные экзамены <i>по специальности, отлично</i></p>	<p>присуждена квалификация ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР</p>
<p>Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: <i>«Идентификация и оценка объема недвижимости на основе данных дистанционной инвентаризации (на примере Хабаровск района, расположенного по адресу ул. Водозаводская - Амурский бульвар), 16 недель, отлично</i></p>	<p>Ректор </p>
<p>Данный диплом дает право профессиональной деятельности, соответствующей с уровнем образования и квалификации.</p>	<p>Декан </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	<p>Секретарь </p>
<p>Продолжение см. на обороте</p>	

Бурятская Анна Александровна

За время обучения студ(а) учета, промышленности и торговли зачислил(а) на следующие дисциплины:

Дисциплины/Дисциплина	Объем кредитных единиц	Итоговая оценка
1. Расширенный курс	338	зачтено
2. Информатика	782	хорошо
3. Бизнес-культура	338	зачтено
4. Химия	753	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	779	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	294	хорошо
9. Экономика	80	зачтено
10. Коллегиальность	172	отлично
11. Физика	102	хорошо
12. Фитософия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	зачтено
15. Маркетинг	82	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	88	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	отлично
22. Маркетинг	100	отлично
23. Проведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	138	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Организация менеджера	85	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	64	зачтено
28. Иностранный язык	37	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	64	зачтено
30. Экологическое и земельное право	57	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	150	хорошо
33. Экономика и социология труда	302	хорошо
34. Статистика	118	хорошо
35. Экономика отрасли	118	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Организационное дело и менеджмент	85	зачтено
39. Статистика и логистика	779	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	753	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	730	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация нормирования и оплаты труда на предприятии отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятии отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	88	хорошо
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	209	хорошо
47. Оценка и управление недвижимостью	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	160	отлично
52. Международное право	95	зачтено
53. Неопределенно-интегральный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Акционерное управление	95	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	98	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	зачтено
58. Налоговые обязательства недвижимости	64	зачтено
<i>Курсовые работы</i>		
1. Экономические теории		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Оценка и управление недвижимостью		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
<i>Курсовые проекты</i>		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятии отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
<i>Итого</i>		
<i>в том числе аудиторская</i>	7825	
<i>комис. документа</i>	4380	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мордовиной Анне Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Буккин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 2020 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

Формат А4



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Морданин

Иванов

Павел Александрович

дата рождения

гражданин России

профессия

русский

подпись, дата и место рождения и подпись лица

« 17 »

июль

1985 г.

года рождения

г. Хабаровск

дата рождения

Иванова

Анна Александровна

дата рождения

гражданин России

профессия

русский

подпись, дата и место рождения и подпись лица

« 11 »

июль

1989 г.

года рождения

г. Хабаровск

дата рождения

заключен брак

13.06.2017

года, в котором был заключен брак

гражданского брака для целей семейного права

о чем 2017 года июля месяца 17 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Морданин

жене Морданина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния в браке - бюро регистрации №1

подпись, дата и место рождения и подпись лица

Управления по делам ИАГ У. Пригородный район Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 17 »

июль

2017 г.

Подпись уполномоченного

лицом государственной регистрации

И.И. Петров

ШАК № 724129

13.06.2017



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018

МОРДОВИНА
Анна Александровна

ИНН: 772105610380
ИНН/Паспортный данные

является членом

Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Лунян

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/19/ГОщ/№101520

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чекалина Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Морозовина Анна Александровна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с "Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности", утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 166 от «20» августа 2018 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный решением в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщиком факт причинения ущерба действительным (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «16» апреля 2019 г. по «15» октября 2020 г.
8. Имя и наименование договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» апреля 2019 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/19/ГОщ/№101520 от 03.04.2019 г. Продолжением договора страхования СПФ/19/ГОщ/№100719 от 09.10.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лигзовский пр., д.111-113-115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 78-04/3001 Р/с: 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 301018108000000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Курново, Европейский пр-кт, д. 8, кв. 1147
12. Дата выдачи полиса	«03» апреля 2019 г.

Подписания настоящего Полиса (Договора) страхования, Страхователь осуществляет согласно (в соответствии с) Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ, на основании своих персональных данных Страхователем и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, действительность данных сведений, а также наличие персональных данных в информационную базу Страховщика и/или информирование о наличии сведений предоставляется услуг предоставления Страхователем правил страхования от Страхователя с помощью средств связи (электронная информация размещена в приложении САС-системой, электронной почты и/или другими способами). Пользователь согласия является членом организации Страхователя и/или членом страхователя Страхователем согласно условиям настоящего договора.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» августа 2018 г., получил.

СТРАХОВЩИК
Санкт-Петербургский филиал
ООО РСО «ЕВРОИНС»
Чекалин Алексей Иванович
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Морозовина Анна Александровна
/ Морозовина А.А. /