



ЛЛ·КОНСАЛТ

оценка всех видов имущества

20 лет

ОТЧЕТ 6950/0324

об оценке справедливой стоимости помещения, назначение:
нежилое, наименование: нежилое помещение в литере А, общая
площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская
область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер:
58:29:2009002:1443

Дата оценки:
07 марта 2024 г.

Дата составления отчета:
07 марта 2024 г.

Заказчик:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01

Передан через Диадок 07.03.2024 15:10 GMT+03:00
30b0a7e8-c892-44c7-ba78-25f2115d654e
www.ll-konsalt.ru

Страница 1 из 96



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 2 от 28 февраля 2024 г. к Договору № Р-170/ЛЛ от 04 августа 2023 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости помещения, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение в литере А, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер: 58:29:2009002:1443, для целей составления отчетности 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение в литере А, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер: 58:29:2009002:1443, по состоянию на 07 марта 2024 г. составила без учета НДС

5 435 000 (Пять миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик

Струков Д. И.

Дата составления отчета

07 марта 2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	9
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	10
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	11
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	12
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
13.3 Осмотр объекта оценки.....	12
13.4 Прочие источники информации	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
14.1 Имущественные права	13
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	13
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	16
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	16
14.7 Описание местоположения	16
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	21
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	27
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29



16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	31
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости	34
17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода.....	34
17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода.....	35
17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода	36
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	37
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
18.1 Описание методики оценки.....	38
18.2 Определение арендных платежей.....	38
18.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения	46
18.4 Определение чистого операционного дохода.....	47
18.5 Определение ставки капитализации	48
18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	49
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	50
19.1 Описание методики оценки.....	50
19.2 Выбор единиц сравнения.....	50
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	50
19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	58
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	62
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	63
20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	89



1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	07 марта 2024 г.
Порядковый номер отчета	6950/0324

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 2 от 28 февраля 2024 г. к Договору № Р-170/ЛЛ от 04 августа 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Помещение, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение в литере А, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер: 58:29:2009002:1443.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	-
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Доверительное управление
2	Цель оценки
	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 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> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
	<p>Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p> <p>Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI).</p> <p>ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, в ред. приказа Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200).</p> <p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.</p>
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости



Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	
4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
07 марта 2024 г.	
6-7	Специальные допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. • В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. • Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. • Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • Оценка проводится без осмотра, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. • Оценка осуществляется без учета ограничения (обременения) прав на объект оценки в виде доверительного управления. • При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете. 	
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
Отсутствуют	
9	Форма составления отчета об оценке
Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (один) Отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.	
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки



Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.	
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
Отсутствует	
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
Отсутствуют	
10.4	Форма представления итоговой стоимости
Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.	
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
Отсутствуют	
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
Отсутствует	
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Отсутствует	



4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струков Денис Игоревич
ИНН	333400251805 от 29.11.1999 г.
СНИЛС	142-167-191 40
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035706-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №035707-2 от 26.01.2024 г.
Образование	Диплом о высшем образовании 107724 0562005 от 03.07.2015 г. «Государственный университет по землеустройству», Диплом о профессиональной переподготовке, 772403014603 от 03.07.2015 г. «Московский финансово-юридический университет «МФЮА»
Категория / сертификация	Оценщик
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> Полис страхования профессиональной ответственности оценщика Струкова Дениса Игоревича 433-063593/23 от «22» мая 2023 г., выданный организацией: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2024. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов руб.) Полис страхования профессиональной ответственности оценщика Струкова Дениса Игоревича № 471/2023/СП134/765 от 14.12.2023 г., выданный организацией ПАО СК «РОСГОССТРАХ», на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия: с 14.12.2023 г. по 13.12.2024 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация "Русское общество оценщиков" от 22.07.2020, регистрационный номер № 009596, включен в реестр 17.08.2015 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор № 4/23 от 10 июля 2023 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струков Денис Игоревич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»)
ОГРН	1107746237147
Дата государственной регистрации	30.03.2010
Местонахождение	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114,116
ИНН	7704750193
КПП	772801001



6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	Полис № 91/2023/СП134/765 от 26 мая 2023 г.
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	1 010 000 000 рублей
Период страхования	с 29.05.2023 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.



Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:
 - 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;



2.2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО).

3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:

3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, соответствуют фактическим данным.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;



- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

- Выписка из ЕГРН на нежилое помещение;
- Технический паспорт нежилого помещения;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что фотоматериалы, предоставленные Заказчиком, соответствуют фактическим данным.



13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Вид права – право общей долевой собственности.

Собственником объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА».

Таблица 1. Реквизиты правообладателя

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»)
ОГРН	1107746237147
Дата государственной регистрации	30.03.2010
Местонахождение	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114,116
ИНН	7704750193
КПП	772801001

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения (ограничения) права – доверительное управление.

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд – находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.



Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, наименование: встроенное нежилое помещение, расположенное в подвале в 10-ти этажного кирпичного жилого дома (лит. А), общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер: 58:29:2009002:1443.

На дату оценки не используется ввиду того, что помещению необходим косметический ремонт. Объект возможно использовать как помещение свободного назначения.

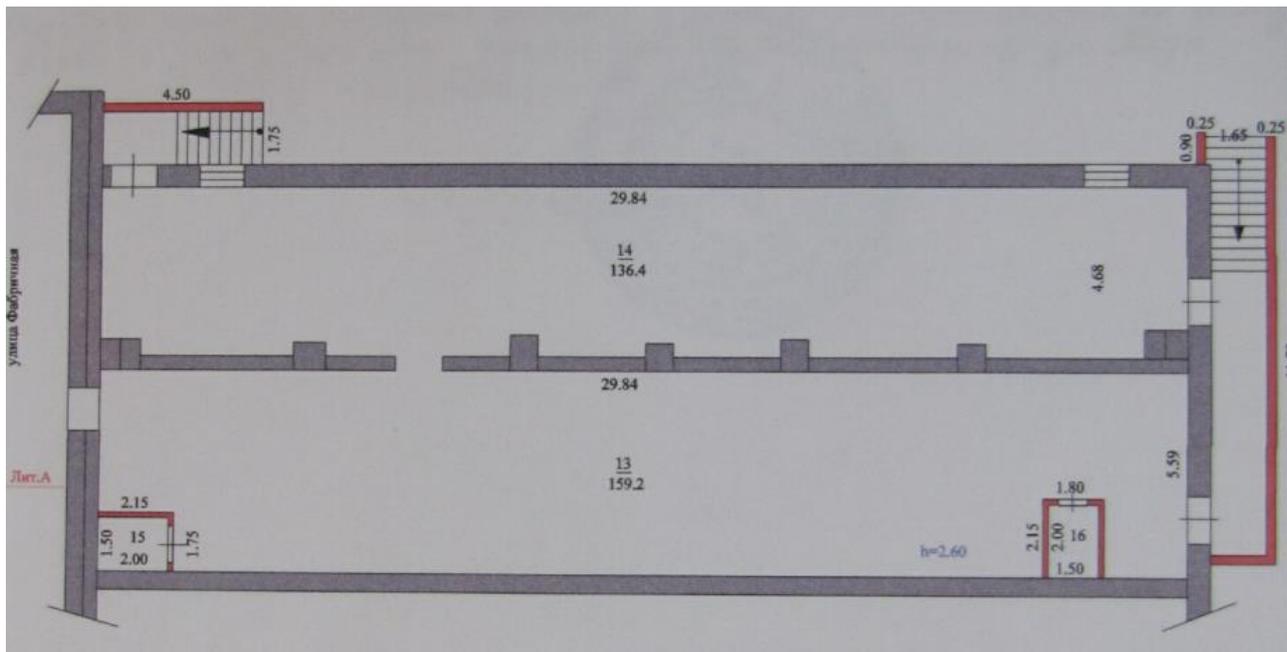
Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование параметра	Характеристики
Тип объекта	Нежилое помещение
Адрес расположения	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Назначение объекта	ПСН
Текущее использование	Не используется
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 26.02.2024 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	58:29:2009002:1443
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	301,60
Этаж расположения	Подвал
Отдельный вход	Имеется
Состояние/уровень отделки	Требуется косметический ремонт (частичная отделка, плитка на полу, стены готовы под покраску, на потолке каркас для подвесного потолка)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Югра"
Передаваемые имущественные права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	16 867 402,24
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	55 926,40
Коммуникации	Имеются



Рисунок 1. Поэтажный план помещения



Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличается хорошей транспортной доступностью.

Территория и парковка

Таблица 3. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Нет	Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком
Наличие ограждения территории	Нет	
Наличие охраны	Нет	
Парковка	Стихийная	

Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.



14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Нежилому помещению требуется косметический ремонт (имеется частичная отделка, плитка на полу, стены готовы под покраску, на потолке каркас для подвесного потолка).

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ здания, в котором расположено оцениваемое помещение, может быть определен на уровне 0-20%.

Таблица 4. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости относится к помещениям свободного назначения. По состоянию на дату оценки объект не используется, поскольку помещению требуется ремонт.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость не предоставлена по независящим от Оценщика причинам. Данный факт не влияет на итоговый результат оценки.

14.7 Описание местоположения

Оцениваемый объект расположен по адресу: Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5.

Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

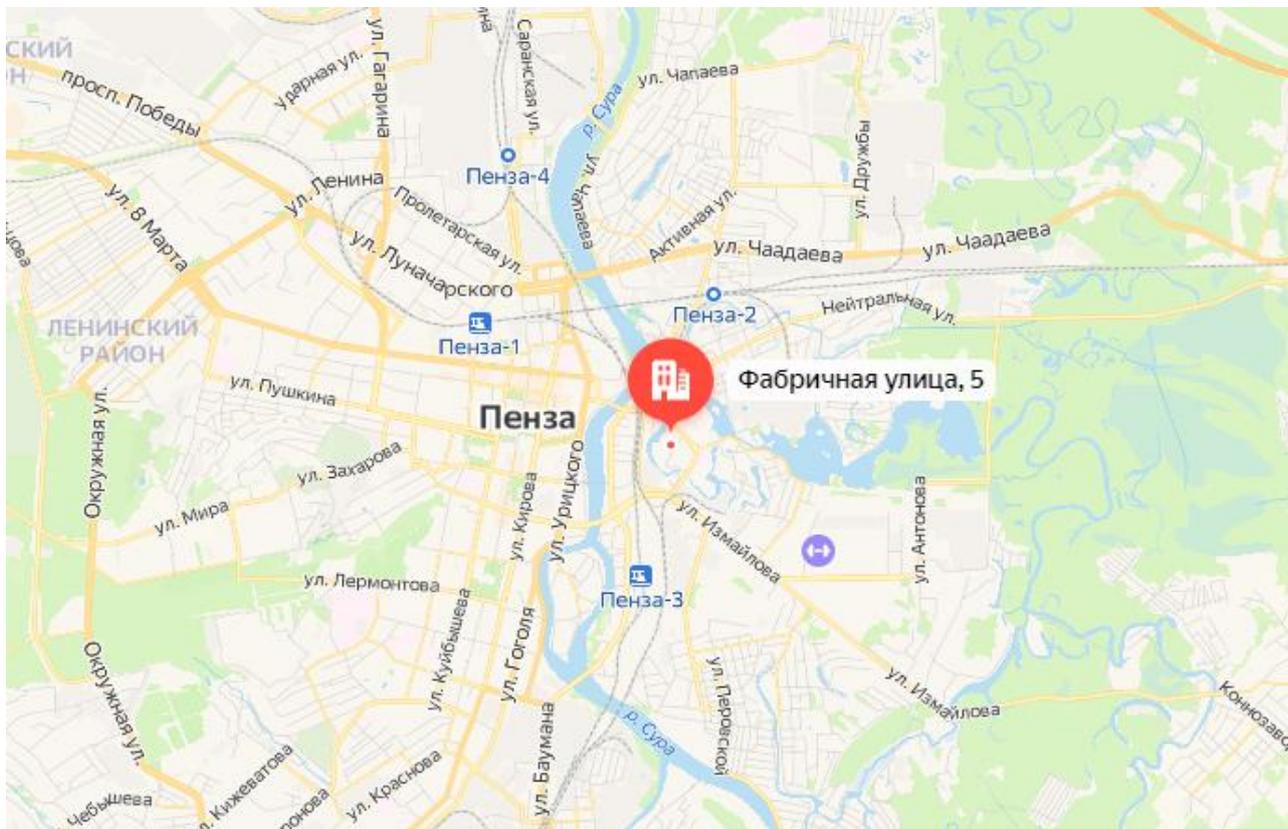
Наименование параметра	Характеристики
Адрес расположения	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Район расположения	Железнодорожный
Выход на красную линию	Отсутствует
Типичное использование окружающей застройки	Общественно-деловая и жилая застройка



Наименование параметра	Характеристики
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью

Расположение объекта оценки на карте

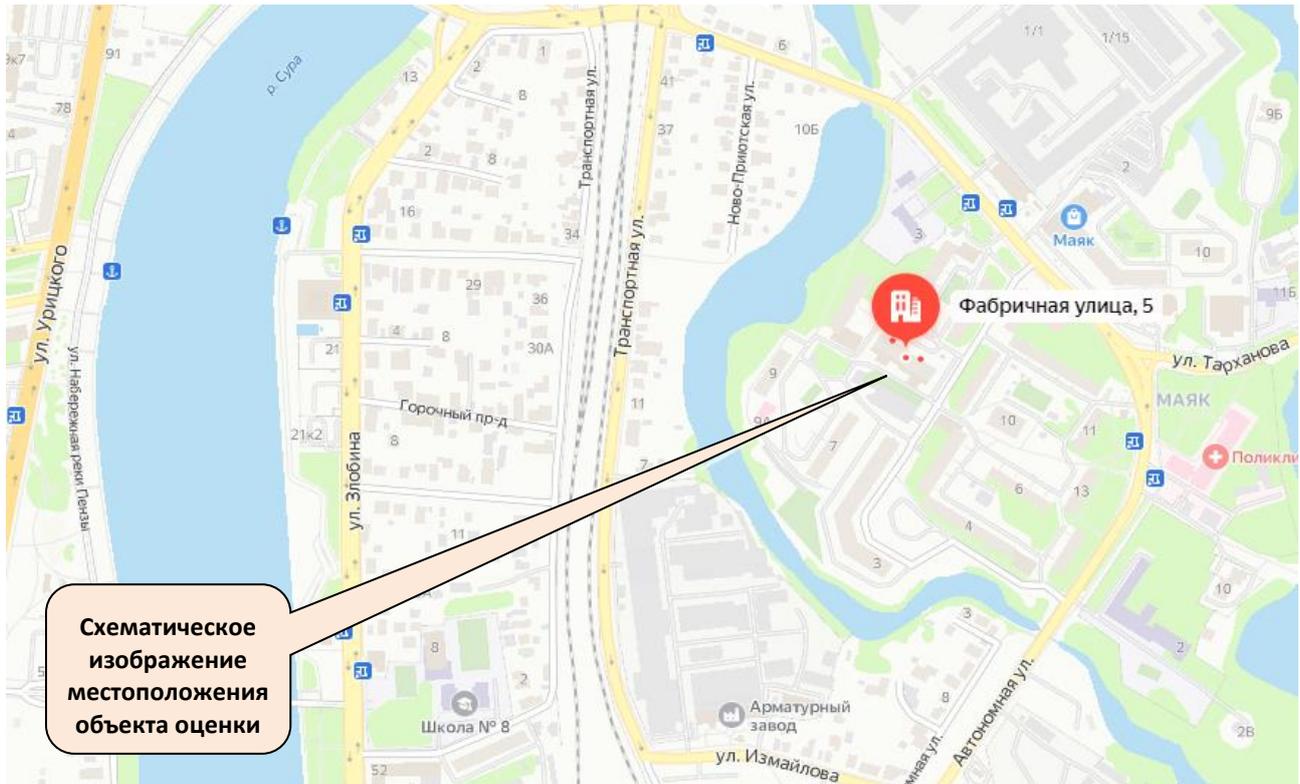
Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной и пешеходной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения.



15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.

Согласно ФСО 7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование в качестве объекта свободного назначения.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.



16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет.

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на февраль 2024 г.¹ (Даты проведения опроса: 2 – 6 февраля 2024 года)

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: По прогнозу аналитиков, инфляция замедлится до 4,9% в 2024 году (-0,2 п.п. к декабрьскому опросу), вернется к 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.

Ключевая ставка: Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке в 2024 году – 13,9% годовых (-0,1 п.п.). Прогноз на 2025 год – в среднем 9,2% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки к концу прогнозного горизонта выросли до 7,4% годовых (+0,4 п.п.). Это согласуется с повышением оценки нейтральной ключевой ставки до 7,0% годовых (+0,5 п.п.); диапазон центральной тенденции изменился в меньшей степени (5,8–8,0% годовых, в декабре – 5,5–8,0% годовых).

ВВП: Аналитики значительно повысили оценку ВВП в 2023 году – рост на 3,5% (+0,4 п.п.). Прогноз роста экономики в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 1,6%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста – +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,0% (опрос в декабре: +6,3%).

Уровень безработицы: по оценкам аналитиков, в 2023 году безработица составила 2,9% (-0,1 п.п.). Прогнозы на 2024–2026 годы не изменились – аналитики ожидают постепенного роста безработицы до 3,2% к концу прогнозного горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики повысили оценку роста за 2023 год до 13,4% (+0,4 п.п.). Далее аналитики прогнозируют замедление роста до 9,5% (+0,3 п.п.) в 2024 году, до 7,0% (+0,4 п.п.) в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,4%, в 2025 году – на 2,3%, в 2026 году – на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 14,8% выше, чем в 2021 году.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/



Баланс консолидированного бюджета: без существенных изменений. Аналитики ожидают постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета – 1,4% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.

Экспорт товаров и услуг: Прогнозы значительно понижены на всем горизонте – до 482 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2024 году, 494 млрд долл. (-21 млрд долл.) в 2025 году, 494 млрд долл. (-23 млрд долл.) в 2026 году. Это на 10,2% ниже, чем в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы лишь немного понижены на всем горизонте – 385 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2024 году и 396 млрд долл. в 2025 году (-10 млрд долл.). Прогноз аналитиков на конец прогнозного горизонта – 410 млрд долл. (-4 млрд долл.). Это на 7,9% выше, чем в 2021 году.

Курс USD/RUB: ожидания по траектории курса почти не изменились. Аналитики по-прежнему ждут его постепенного ослабления. Прогноз на 2024 год – 91,1 рублей за долл., на 2025 год – 93,0 рублей за долл., на 2026 год – 95,0 рублей за долл. (пересмотр на -1,0–0,2% с декабрьского опроса).

Цена на нефть марки Brent: практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 79 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.



Рисунок 2. Показатели февраль 2024 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/ оценка**)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	4,9 (5,1)	4,0 (4,0)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9 (7,0)	4,3 (4,2)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	13,9 (14,0)	9,2 (9,0)	7,4 (7,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,5 (3,1)	1,6 (1,3)	1,5 (1,5)	1,5 (1,5)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	2,9 (3,0)	3,0 (3,0)	3,1 (3,1)	3,2 (3,2)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	13,4 (13,0)	9,5 (9,2)	7,0 (6,6)	6,1 (6,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,0 (-2,0)	-1,4 (-1,5)	-1,0 (-1,1)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	463	482 (505)	494 (515)	494 (517)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	385 (390)	396 (406)	410 (414)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,1 (92,0)	93,0 (93,0)	95,0 (94,8)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80 (80)	79 (80)	75 (75)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,3 (101,9)	103,8 (103,2)	105,4 (104,7)	107,0 (106,3)
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,1 (6,6)	2,4 (1,8)	2,3 (2,0)	2,0 (1,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	107,4 (106,9)	110,0 (108,9)	112,5 (111,1)	114,8 (113,2)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	84	97 (115)	97 (109)	84 (104)



Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	7,0 (6,5)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	5,8-8,0 (5,5-8,0)	
Долгосрочный рост ВВП (% г/г)	Медиана	1,5 (1,5)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2027 – 2031 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	0,9-2,0 (1,0-2,0)	

* В скобках – результаты опроса в декабре 2023 года.

** В 2023 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent – факт; для экспорта, импорта и торгового баланса – предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета – оценки участников опроса.

*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 2 – 6 февраля 2024 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 29 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 16 февраля 2024 года²

Совет директоров Банка России 16 февраля 2024 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,00% годовых. Текущее инфляционное давление снизилось по сравнению с осенними месяцами, но остается высоким. Внутренний спрос продолжает значительно опережать возможности расширения производства товаров и услуг. Судить об устойчивости складывающихся дезинфляционных тенденций преждевременно. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика закрепит процесс дезинфляции в экономике.

Возвращение инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Согласно прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

В среднем за декабрь — январь текущий рост цен с поправкой на сезонность снизился до 6,6% в пересчете на год (по сравнению с 11,5% в осенние месяцы). Аналогичный показатель базовой инфляции уменьшился до 7,0% в пересчете на год (по сравнению с 10,2% в осенние месяцы). Это во многом отражает постепенно нарастающие эффекты от ужесточения денежно-кредитной политики. Показатель годовой инфляции пока сохраняется вблизи уровней декабря 2023 года за счет эффекта базы и, по оценке на 12 февраля, составил 7,4%.

Инфляционные ожидания населения уменьшились с начала текущего года, приблизившись к уровням III квартала 2023 года. Снизились и ценовые ожидания предприятий. Однако инфляционные ожидания по-прежнему остаются на повышенных уровнях. Это определяет инерцию текущего повышенного роста цен.

² Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16,00% годовых | Банк России (cbr.ru)



Анализ общей социально-экономической обстановки в Пензенской области в январе – декабре 2023 г.³

Годовая инфляция в Пензенской области в декабре 2023 года ускорилась по сравнению с ноябрем на 0,12 п.п., до 6,86%. Ее значение по-прежнему ниже, чем в Приволжском федеральном округе (7,19%) и в целом в России (7,42%). В основном такой ценовой динамике в регионе способствовали усиление давления со стороны издержек производителей и поставщиков ряда товаров, а также сохранение высокого спроса на отдельные непродовольственные товары.

Рисунок 1. Основные показатели инфляции в Пензенской области

в % к соответствующему месяцу предыдущего года

	Август 2023	Сентябрь 2023	Октябрь 2023	Ноябрь 2023	Декабрь 2023
Инфляция	4,57	5,19	5,76	6,74	6,86
Базовая инфляция	3,64	3,96	4,76	5,62	6,00
Прирост цен на					
Продовольственные товары	4,47	5,15	6,32	7,29	8,92
из них:					
- плодоовощная продукция	25,56	26,87	27,82	26,28	32,08
Непродовольственные товары	2,61	3,24	3,91	4,22	5,07
Услуги	7,71	8,15	7,60	9,46	5,95
из них:					
- ЖКХ	6,70	6,94	6,93	7,22	1,25
- пассажирский транспорт	-3,40	4,19	7,32	13,98	6,97

Источник: <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=43299>

³ Источник: <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=43299>;
<https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%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%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B5%202023.pdf>



Рисунок 2. Индекс промышленного производства

	<i>В % к соответствующему периоду предыдущего года</i>
Январь	107,5
Февраль	107,6
Январь-февраль	107,6
Март	114,8
Январь-март	110,4
Апрель	113,7
Январь-апрель	111,2
Май	113,9
Январь-май	111,7
Июнь	119,5
Январь-июнь	113,1
Июль	121,2
Январь-июль	113,8
Август	121,8
Январь-август	114,7
Сентябрь	117,3
Январь-сентябрь	115,3
Октябрь	116,3
Январь-октябрь	115,5
Ноябрь	120,6
Январь-ноябрь	116,2
Декабрь	100,1
Январь-декабрь	114,1

Источник:

<https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%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%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B5%202023.pdf>

В 2023г. оборот оптовой торговли составил 569761,6 млн руб., или 117,9% (в сопоставимых ценах) к 2022г.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2023г. составила 663,3 тыс. чел., из них 646,7 тыс. чел., или 97,5% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 16,6 тыс. чел. (2,5%) – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

В органах государственной службы занятости к концу декабря 2023г. состояли на учете 3,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3,2 тыс. чел. имели статус безработного. Удельный вес безработных в общем количестве незанятых трудовой деятельностью составил 89,8%. Уровень официальной безработицы на 1 января 2024г. составил 0,51%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2023г., по полному кругу организаций составила 50408,2 руб. По сравнению с октябрём 2023г. она увеличилась на 2,2% (на 1085,9 руб.), по сравнению с ноябрём 2022г. увеличилась на 19,1% (на 8100,2 руб.).

За январь-ноябрь 2023г. номинальная заработная плата составила 46668,1 руб. и возросла против января-ноября 2022г. на 15,7% (на 6316,6 руб.). Индекс реальной заработной платы к октябрю 2023г. составил 101,2%, к ноябрю 2022г. – 111,6, к январю-ноябрю 2022г. – 110,3%.



Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране оказывает существенное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещение свободного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Пенза, Железнодорожный район.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Источники информации об интервалах цен и значений ценообразующих факторов:

- Ассоциация «СтатРиелт»: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti>;
- Справочник оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость и сходные типы объектов».

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках⁴

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Пензы в период декабрь 2023 – январь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 30 200 до 150 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 99 500 руб., а среднее 91 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

⁴ Источник: <https://macro-scope.ru/city/penza/commercial/2024.01/>



Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 20 600 руб. до 157 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 80 000 руб., среднее значение предложений 81 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Пензы составил от 14 900 руб. до 140 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

Рисунок 3. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	30 200	61 700	99 500	91 500	117 400	150 000
Офисные	20 600	50 400	80 000	81 500	108 700	157 600
ПСН	14 900	44 800	67 600	72 600	105 900	140 000
Пром/склад	16 300	23 600	30 500	33 100	37 500	66 700

Источник: <https://macro-scope.ru/city/penza/commercial/2024.01/>

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Октябрьском районе с медианной ценой предложения 84 200 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана находится на уровне 50 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 600 руб. до 13 800 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 6 500 руб., а среднее значение составило 6 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Рисунок 4. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 900	6 000	8 400	8 600	10 000	18 000
Офисные	2 100	4 500	6 000	6 300	7 800	13 200
ПСН	1 600	4 600	6 500	6 800	8 500	13 800
Пром/склад	500	2 000	3 000	3 300	4 300	7 200

Источник: <https://macro-scope.ru/city/penza/commercial/2024.01/>

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Октябрьском районе с медианной ставкой аренды 7 800 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 6 000 руб./кв.м/год без НДС.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:



- Тип объекта –помещение свободного назначения;
- Общая площадь – до 500 кв. м;
- Местоположение – г. Пенза.;
- Преимущественно подвал, цоколь, 1 этаж жилых домов.

Таблица 6. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений.

Назначение	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
ПСН, с учетом НДС	10+	1 000+	15 000	40 000	27 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа арендных ставок.

Назначение	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения, руб./кв. м/год	Максимальная цена предложения, руб./кв. м/год	Средняя цена предложения, руб./кв. м/год
ПСН, с учетом НДС	10+	1 000+	2 500	6 000	4 250

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение включить в Отчет подробную информацию только о наиболее подходящих предложениях, на основании которых проводился анализ, и которые позволяют достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

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

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

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 (ценообразующие факторы):

- 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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);



- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в настоящем Отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная



доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Техническое состояние/уровень отделки

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, Оценщиком были сделаны следующие выводы:

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.



Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 9
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	10 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	

Диапазон справедливой стоимости

Согласно проведенному анализу рынка, справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне, который приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 9. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа цен предложений.

Назначение	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
ПСН, с учетом НДС	10+	1 000+	15 000	40 000	27 500

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа арендных ставок.

Назначение	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения, руб./кв. м/год	Максимальная цена предложения, руб./кв. м/год	Средняя цена предложения, руб./кв. м/год
ПСН, с учетом НДС	10+	1 000+	2 500	6 000	4 250

Источник: анализ проведенный Оценщиком

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости офисного назначения

- ✓ локальные характеристики местоположения объекта:
 - местоположение;
- ✓ физические характеристики объекта:
 - общая площадь;
 - этаж расположения;



- техническое состояние.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Отсутствуют.



17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

17.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

17.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.



Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

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

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

17.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

- Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.



- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

17.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

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 целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.



Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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 также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.



18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.
- Расчет стоимости объекта оценки путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – помещения свободного назначения;
- Местоположение – г. Пенза.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.



Таблица 11. Описание аналогов и объекта оценки⁵

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/не учитываются	Право пользования/не выявлены	Право пользования/не выявлены	Право пользования/не выявлены	Право пользования/не выявлены
Адрес	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, ул. Карла Маркса, д. 34	Пензенская обл., Пенза, ул. Антонова, 7	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Кирова, 69	г. Пенза ул. Володарского д.94б
Район	Железнодорожный	Ленинский	Железнодорожный	Ленинский	Железнодорожный
Территориальная зона	Прочие зоны	Центры деловой активности	Прочие зоны	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	301,60	123,60	60,00	110,00	74,00
Этаж расположения	Подвал	Подвал	1 этаж	Подвал	Цоколь
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	–	4 800	5 000	5 455	5 676
Налоги, не включенные в базовую ставку	с учетом НДС	УСН	с учетом НДС	с учетом НДС	УСН

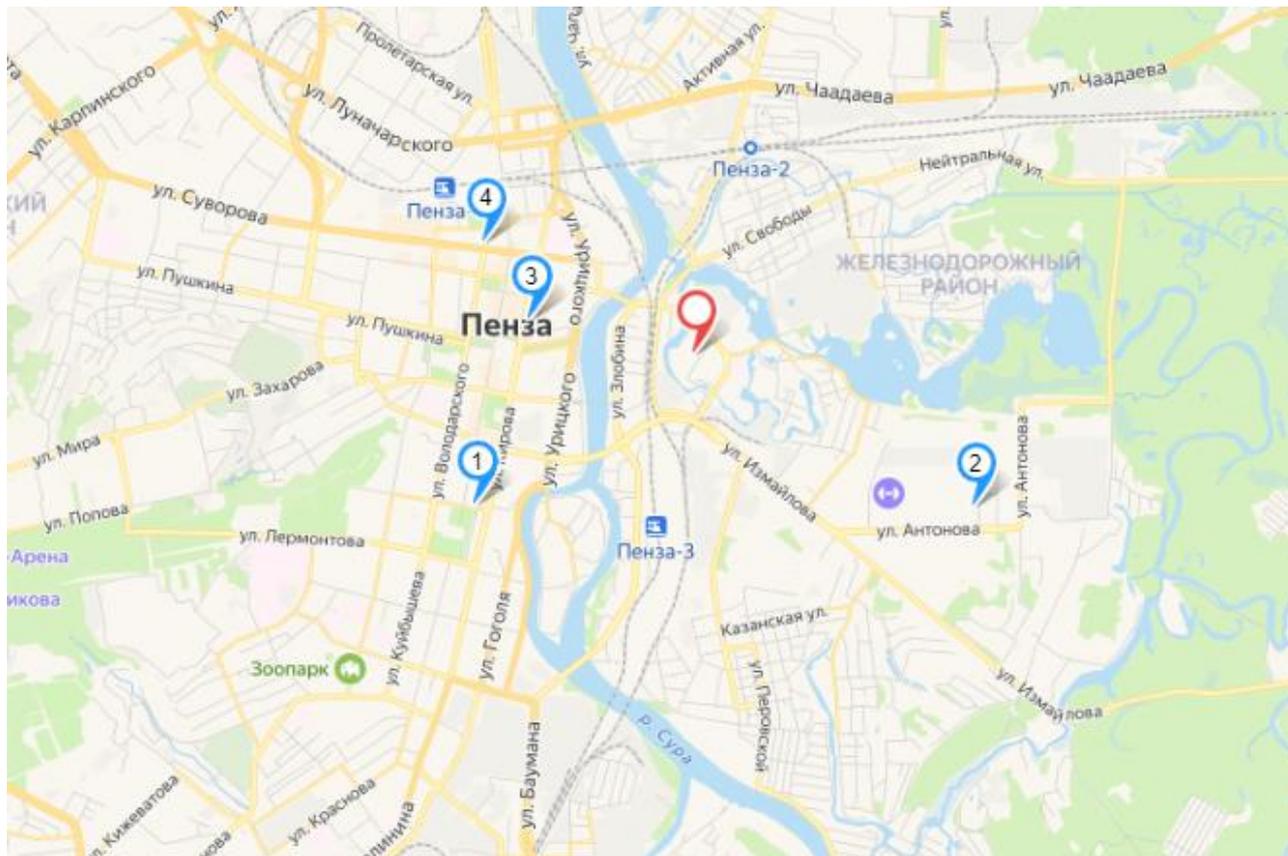
⁵ Недостающая информация уточнялась в ходе телефонных переговоров с представителями продавца



Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены	Коммунальные платежи не включены, эксплуатационные расходы не включены
Интернет-сайт	-	https://penza.cian.ru/rent/commercial/298780082/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_otdelnyy_vhod_3790368654	https://penza.cian.ru/rent/commercial/295838807/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/255185564/
Контактный телефон	-	+7 986 935-48-21	+7 986 940-34-93	+7 986 936-18-24	+7 986 935-48-21



Рисунок 3. Карта расположения объекта оценки и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная корректировка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку все ставки аренды не включают в себя коммунальные расходы и эксплуатационные платежи, корректировка не требуется.



3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Таблица 12. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотелобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обитания с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации риелторов Статриэлт и составила -4,50% (0,955/1-1) (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью).

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку Объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку, отсутствуют, то данная корректировка не применяется (ограничение права в виде доверительного управления не учитывается в настоящем Отчете, см. раздел 14.2 Отчета).



7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Таблица 13. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Прочие	0,84	0,82	0,85
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 14. Корректировка на выход на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 15. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район	Железнодорожный	Ленинский	Железнодорожный	Ленинский	Железнодорожный
Территориальная зона	Прочие зоны	Центры деловой активности	Прочие зоны	Центры деловой активности	Центры деловой активности
Коэффициент	0,78	0,97	0,78	0,97	0,97
Корректировка		-19,59%	0,00%	-19,59%	-19,59%
Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Коэффициент	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-16,00%
Общая корректировка, %	-	-19,59%	0,00%	-19,59%	-35,59%



8. Корректировка на вид использования

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, корректировка не требуется.

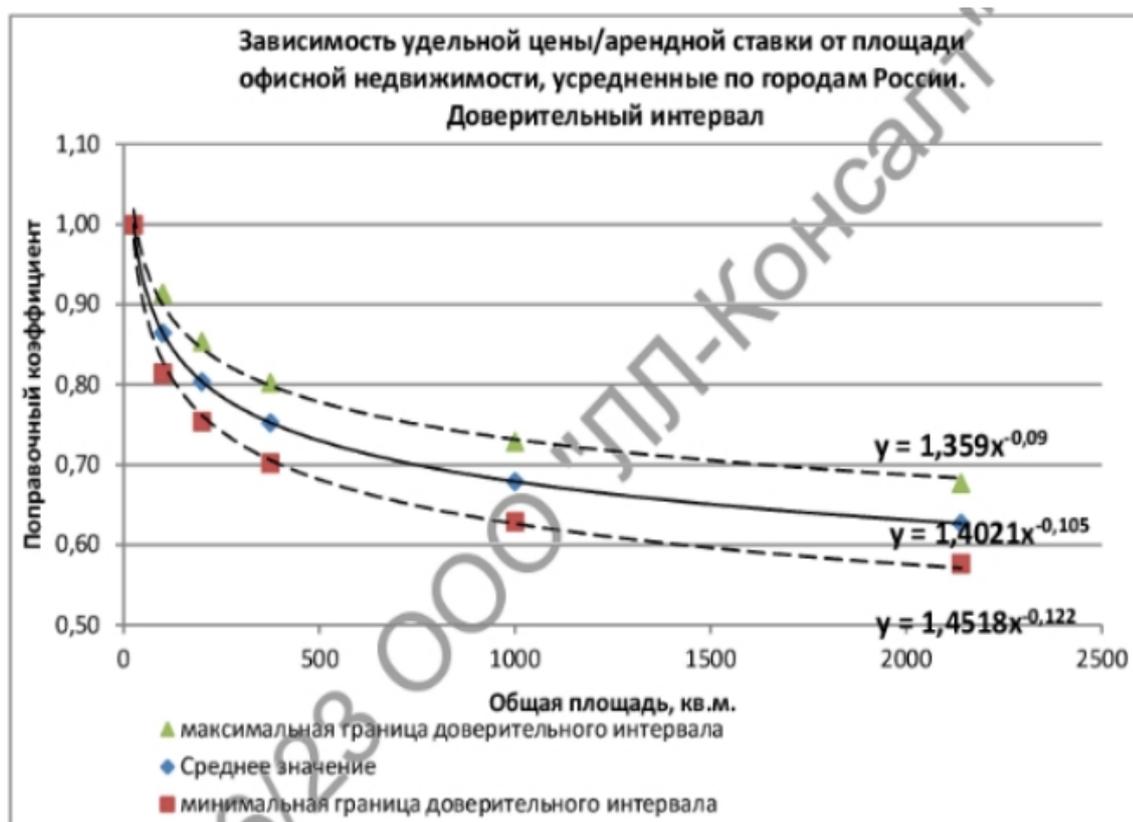
9. Корректировка на тип объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, корректировка не требуется.

10. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Таблица 16. Корректировка на площадь



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 17. Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	301,60	123,60	60,00	110,00	74,00
Коэффициент	0,7699	0,8455	0,9122	0,8559	0,8923
Корректировка на площадь		-8,94%	-15,60%	-10,05%	-13,72%

Источник: расчеты Оценщика

11. Корректировка на этаж расположения

Корректировка вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.



Таблица 18. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,23
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,16
	цоколь/подвал	0,81	0,86	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. *Офисная недвижимость – 2023*, Лейфер Л.А.

Корректировка для объекта-аналога № 2 составила: $0,81/1-1 = -19,00\%$.

12. Корректировка на отдельный вход

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

13. Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости. *Офисная недвижимость – 2023*, Лейфер Л.А.

Таблица 19. Корректировка на состояние отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. *Торговая недвижимость – 2023*, Лейфер Л.А.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 2, 3 и 4 составила: $0,88/1-1 = -12,00\%$, для объекта-аналога № 1 составила $0,00\%$.



14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная корректировка не применялась, т. к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

18.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения

Расчет рыночной арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 20. Расчет арендной ставки

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	4 800	5 000	5 455	5 676
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 800	5 000	5 455	5 676
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 800	5 000	5 455	5 676
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
	Скорректированная арендная ставка	4 584	4 775	5 210	5 421
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 584	4 775	5 210	5 421
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 584	4 775	5 210	5 421
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 584	4 775	5 210	5 421
7	Корректировка на местоположение и окружение	-19,59%	0,00%	-19,59%	-35,59%
	Скорректированная арендная ставка	3 686	4 775	4 189	3 492
8	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	3 686	4 775	4 189	3 492
9	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	3 686	4 775	4 189	3 492
10	Корректировка на площадь	-8,94%	-15,60%	-10,05%	-13,72%



№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №5	
	Скорректированная арендная ставка	3 357	4 030	3 768	3 013	
11	Корректировка на этаж расположения	0,00%	-19,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная арендная ставка	3 357	3 265	3 768	3 013	
12	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Скорректированная арендная ставка	3 357	3 265	3 768	3 013	
13	Корректировка на состояние отделки	0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	
	Скорректированная арендная ставка	3 357	2 873	3 316	2 651	
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	3 357	2 873	3 316	2 651	
-	Коэффициент вариации, %	11,29%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	4	4	4	
-	Удельный вес аналога, %	30,769%	23,077%	23,077%	23,077%	
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год с НДС, без учета коммунальных расходов, без учета эксплуатационных платежей					3 073

18.4 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на общую площадь объекта недвижимости, поскольку объект оценки представляет собой помещение, которое можно сдать в аренду целиком.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

При определении потерь от недозагрузки помещений Оценщик счел целесообразным учесть потери от незанятости помещений при смене арендатора, так как объект представляет собой ресторан и подразумевает сдачу целиком одному арендатору. По данным риелторских компаний, занимающихся сдачей в аренду помещений («Альянс-Эстейт», тел. +7 (495) 253-42-02, «Penny Lane Realty», тел. +7 (495) 232-00-99, «Миэль», тел. +7 (495) 775-75-55), определено, что средний период для коммерческих помещений, в течение которого они свободны, составляет 3 месяца. Средний период, на который заключается договор аренды – 5 лет. Исполнитель принял данное значение, равное 5 годам или 60 месяцам, поскольку среднее значение способно учесть факторы местоположения и площади. В среднем на подобные объекты договор перезаключается один раз в пять лет. Таким образом, потери от незанятости в среднем составляют:

$$\text{Кнд} = 3 / (3 + 60) = 4,76\%.$$

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.



В рамках расчета были использованы данные Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2022, Лейфер Л.А., согласно которому, величина операционных расходов была принята на уровне 20,70% по среднему значению.

Таблица 21. Доля операционных расходов

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты класса С и ниже	20,7%	12,8%	26,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	23,7%	13,4%	28,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Операционные расходы – 2022, Лейфер Л.А.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 22. Расчет чистого операционного дохода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	301,60
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв. м	301,60
Рыночная арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	3 073
Потенциальный валовый доход, руб. в год	926 817
Потери от недозагрузки, %	4,76%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	882 700
Операционные расходы, руб. в год, в т. ч.:	-191 851
Чистый операционный доход, руб. в год	690 849

18.5 Определение ставки капитализации

Уровень ставки капитализации принят на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А. и составила по среднему значению 10,70% для объектов свободного назначения для городов с населением до 500 тыс. человек.

Таблица 23. Величина ставки капитализации для объектов свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	7,6%	13,5%
2	Санкт-Петербург	8,7%	6,2%	11,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,9%	13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	12,8%	9,2%	16,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,7%	7,7%	13,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.



18.6 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Наименование	Показатели
Общая площадь, кв. м	301,60
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	690 849
Общая ставка капитализации, %	10,70%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 456 535



19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т. ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – помещения свободного назначения;
- Местоположение – г. Пенза.
- Площадь помещений – до 500 кв. м.



Таблица 25. Описание аналогов и объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.	Март 2024 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности/не учитываются	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес местоположения	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 5	Пензенская обл., Пенза, ул. Измайлова, 125	Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Тухачевского, 94	Пензенская обл., Пенза, Локомотивная ул., 21	Пензенская обл., г. Пенза ул. Кирова 71
Район	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Ленинский
Территориальная зона	Прочие зоны	Прочие зоны	Прочие зоны	Прочие зоны	Прочие зоны	Центры деловой активности
Выход на красную линию	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объектов	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	301,60	298,00	100,00	101,10	362,00	448,20
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	1 этаж	1 этаж – 204 кв. м, подвал – 158 кв. м	Цоколь
Отдельный вход	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Цена предложения, руб.	-	7 450 000	2 750 000	3 800 000	9 500 000	14 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	25 000	27 500	37 587	26 243	32 352
Налоги, не включенные в базовую ставку	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	УСН	с учетом НДС	УСН



Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	-	https://penza.cian.ru/sale/commercial/269681161/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933	https://penza.cian.ru/sale/commercial/298464035/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_362_m_2758787641	https://penza.cian.ru/sale/commercial/295730832/
Контактный телефон	-	+7 950 230-40-91	+7 963 107-08-41	+7 960 322-68-83	+7 964 876-60-79	+7 986 935-48-21



Таблица 26. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,92	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обитания с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,90	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,63	0,93	0,80
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Корректировка вводилась на основании данных Ассоциации риелторов Статриэлт и составила -5,50% (0,945/1-1) (среднее значение между офисной и торговой недвижимостью).

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы (см. раздел 14.2 Отчета). Корректировка не требуется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.



Таблица 27. Корректировка на территориальную зону

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,94	0,95
Прочие	0,84	0,82	0,85
Окраины городов	0,67	0,64	0,70
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,96	0,98
Прочие	0,78	0,77	0,79
Окраины городов	0,74	0,71	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 28. Корректировка на выход на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,82	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 29. Корректировка на местоположение

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район расположения	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Железнодорожный	Ленинский
Территориальная зона		Прочие зоны	Прочие зоны	Прочие зоны	Прочие зоны	Центры деловой активности
Размер промежуточной корректировки №1, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,64%
2. Расположение относительно "красной линии"	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент корректировки	0,83	0,83	0,83	1,00	1,00	1,00
Размер промежуточной корректировки №2, %	-	0,00%	0,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Итоговый размер корректировки, %	-	0,00%	0,00%	-17,00%	-17,00%	-27,64%



7. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимые типы площадей, корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

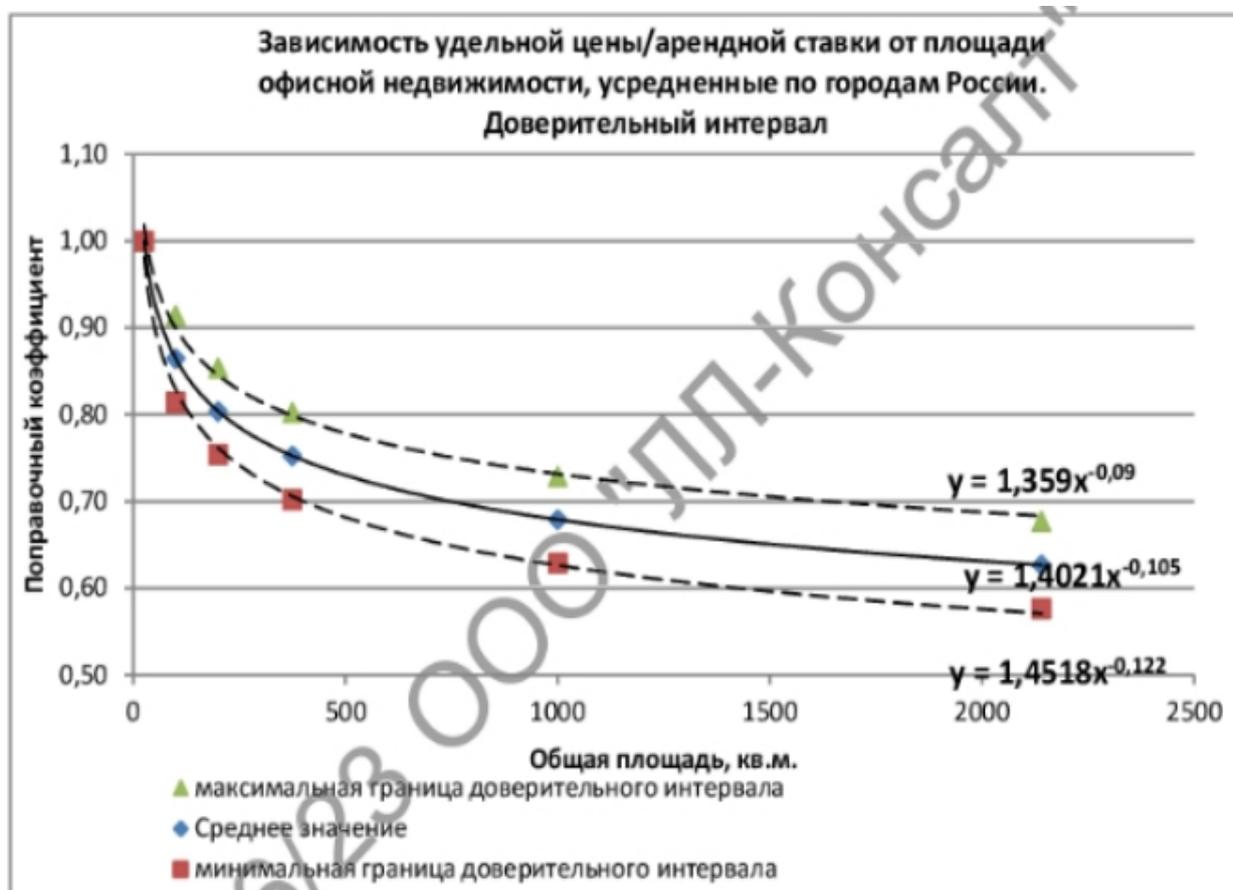
Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не применялась.

9. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 30. Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на площадь представлен ниже:



Таблица 31. Расчет корректировки на площадь

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	301,60	298,00	100,00	101,10	362,00	448,20
Коэффициент корректировки	0,7699	0,7709	0,8645	0,8635	0,7553	0,7385
Размер корректировки, %	-	-0,13%	-10,94%	-10,84%	1,94%	4,25%

10. Корректировка на этаж расположения

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Таблица 32. Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка для объекта-аналога № 3 составила: $0,78/1-1 = -22,00\%$, для объекта-аналога № 4 составила: $0,78 / (56,35\%*1+43,65\%*0,78)-1 = -13,71\%$.

11. Корректировка на отдельный вход

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

12. Корректировка на техническое состояние/уровень отделки

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.



Таблица 33. Корректировка на состояние отделки

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость – 2023, Лейфер Л.А.

Корректировка для объектов-аналогов №№ 3, 4, 5 составила: $0,91/1-1 = -9,00\%$, для объекта-аналога № 2 – $1,08/1-1 = 8,00\%$.

13. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

19.4 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:



$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.



Таблица 34. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	7 450 000	2 750 000	3 800 000	9 500 000	14 500 000
-	Общая площадь, кв. м	298,00	100,00	101,10	362,00	448,20
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 000	27 500	37 587	26 243	32 352
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	25 000	27 500	37 587	26 243	32 352
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	35 519	24 800	30 572
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	35 519	24 800	30 572
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	35 519	24 800	30 572
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	35 519	24 800	30 572
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,00%	0,00%	-17,00%	-17,00%	-27,64%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	29 481	20 584	22 123
7	Корректировка на вид использования	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	29 481	20 584	22 123
8	Корректировка на тип объекта	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 625	25 988	29 481	20 584	22 123
9	Корректировка на площадь	-0,13%	-10,94%	-10,84%	1,94%	4,25%
	Скорректированная удельная цена	23 595	23 143	26 285	20 982	23 062
10	Корректировка на этаж расположения	0,00%	0,00%	-22,00%	-13,71%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 595	23 143	20 502	18 104	23 062
11	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	23 595	23 143	20 502	18 104	23 062
12	Корректировка на техническое состояние/уровень отделки	0,00%	8,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная удельная цена	23 595	24 995	18 657	16 475	20 987
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	23 595	24 995	18 657	16 475	20 987
-	Коэффициент вариации, %	16,65%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	3	5	5	4
-	Удельный вес аналога, %	33,708%	22,472%	13,483%	13,483%	16,854%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, руб.	21 844				

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»

Отчет: 6950/0324



№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					301,60
-	Справедливая стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					6 588 000



20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 35. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки, часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017 г.

Таблица 36. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Офисно-торговая недвижимость		
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %	13,2%	16,4%	-



Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Результат оценки стоимости, полученный с применением различных подходов к оценке		6 588 000	6 456 535	Не применялся
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	5 718 384	5 397 663	-
	максимум	7 457 616	7 515 407	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость Объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

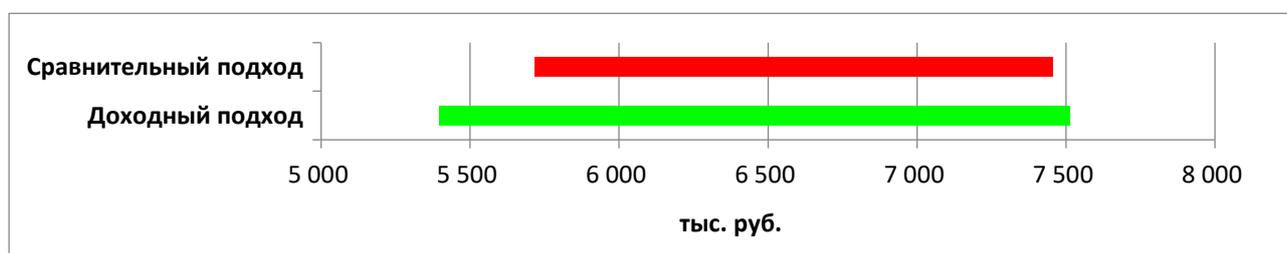
При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.

Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 5. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке объекта оценки



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.



Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 37. Расчет итоговой справедливой стоимости нежилого помещения

Подход	Сравнительный	Доходный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	6 588 000	6 456 535	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	6 522 000		
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	5 435 000		

Таким образом, итоговая справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, наименование: нежилое помещение в литере А, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый номер: 58:29:2009002:1443, по состоянию на 07 марта 2024 г. без учета НДС составляет: 5 435 000 (Пять миллионов четыреста тридцать пять тысяч) рублей.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход

Аналог №1

penza.cian.ru/sale/commercial/269681161/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Склад (С), 298 м² в ЖК «Сити-М»

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 5 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

Площадь: 298 м² Этаж: -1 из 10 Выс. потолков: 2.6 м.

Помещение: Свободно

7 450 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 25 000 ₽
Налог НДС включен: 1 241 666 ₽

+7 950 230-40-91
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦЕНТРИС Центрис

На Циан 6 лет Объектов в работе 79

РИЕЛТОР
Михаил Иткин

РЕКЛАМА



Самосвал Daewoo CL4DY 20м³.
Колесная формула: 6x4.

penza.cian.ru/sale/commercial/269681161/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления Склад, 298 м²

Предлагаем на продажу помещения, расположенные на цокольном этаже жилого дома.

На первом этаже располагается магазин "Пятерочка"

Выполнен частичный ремонт (пол- плитка, потолок- каркас для подвесного потолка)

Площадь помещений 298 и 301 кв. м.

Стоимость одного квадратного метра 25 000 руб.

Торг для реальных покупателей!

Расположение: ул. Фабричная 5.
Цокольный этаж.
3 отдельных входа.
Большой фасад для рекламы.
Чистое и светлое.
Вторая линия.
Предчистовой ремонт.
Все коммуникации центральные.
Электрические мощности 15 кВт.
Большой жилой массив.
До ЦУМа 10 минут.
Под любой вид бизнеса.

7 450 000 ₽
Следить за изменением цены

Цена за метр 25 000 ₽
Налог НДС включен: 1 241 666 ₽

+7 950 230-40-91
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЦЕНТРИС Центрис

На Циан 6 лет Объектов в работе 79

РИЕЛТОР
Михаил Иткин



Аналог №2

avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933

рикс Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Свободного назначения, 100 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 750 000 Р

27 500 Р за м²



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 963 107-08-41

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АНСтарт-С

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 100 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2.6 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 280 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа



Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Измайлова, 125
р-н Железнодорожный

Скрыть карту ^



2 750 000 Р ▾

27 500 Р за м²

8 963 107-08-41

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН Старт-С

Компания

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей

Описание

Продам помещение по ул. Измайлова 125, 100 кв. м.

Площадь 100 кв. м.

Отдельный вход.

Высота потолков 2.7 м.

Помещение отлично подойдет под офис, оказание услуг в сфере красоты, небольшое производство и т.д.

15 минут от центра города.

Отличное место для своего бизнеса!

Без комиссии.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 10

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше



Аналог №3

penza.cian.ru/sale/commercial/298464035/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Офис, 101,1 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Тухачевского, 94 На карте

В избранное Пожаловаться



Площадь 101,1 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно

Код объекта: 1002068.
Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение по ул. Тухачевского, 94.
Помещение на 1 линии, на 1 этаже с несколькими входами.
Общая площадь 101.1 кв.м.
Все центральные коммуникации, высота потолков 3,5 м.

3 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 686 000

Цена за метр 37 587 ₽

Налог УСН

+7 960 322-68-83

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ВЛАДИС Владис

РИЕЛТОР
Сергей Прохиро



Hino 700. 12 583 000 ₽

penza.cian.ru/sale/commercial/298464035/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Фотографии (9) Описание На карте Похожие объявления

Офис, 101,1 м²

Помещения подойдут под банковскую инфраструктуру, медицинский, учебный центр, под торговые помещения, общепит.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Для получения более подробной информации по данному объекту - ПРОСТО ПОЗВОНИТЕ!

Свернуть ^

3 800 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 686 000

Цена за метр 37 587 ₽

Налог УСН

+7 960 322-68-83



Аналог №4

avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_362_m_2758787641

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Свободного назначения, 362 м²

9 500 000 Р

26 243 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 964 876-60-79

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ренессанс-Недвижимость
Компания
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца
Контактное лицо
Яна

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 380 кВт
Общая площадь: 362 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.9 м	



avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_362_m_2758787641

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Расположение

Пензенская обл., Пенза, Локомотивная ул., 21
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

9 500 000 ₽

26 243 ₽ за м²

8 964 876-60-79

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Описание

Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение по ул. Локомотивная 21.

Коммерческое помещение находится на первом этаже жилого 3-х этажного кирпичного дома.

Помещение располагается на первой линии, два отдельных входа.

Общая площадь: 362 кв.м.

Первый этаж: 203 кв.м.

Цокольный этаж: 158 кв.м.

Электроснабжение 220В/380В, все коммуникации.

Отличные подъездные пути, стоянка.

Рассматриваем все виды оплаты.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ренессанс-Недвижимость

Компания



Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Яна

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

Аналог №5

penza.cian.ru/sale/commercial/295730832/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕГРЮЛ ПКК

Свободное назначение, 448,2 м²

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

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



Площадь
448,2 м²

Этаж
1 из 5

Помещение
Свободно

Продам помещение в самом центре города общей площадью 448,2 кв. м, расположенное на цокольном этаже, по адресу г. Пенза ул. Кирова 71.

Данная локация известна всем жителям Пензы и области, легко добраться сюда из любой точки города на городском транспорте и маршрутных такси. Для личного транспорта имеется собственная парковка, что является редкостью для центра города.

14 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 065 000

Цена за метр 32 352 ₽

Налог УСН

+7 986 935-48-21

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Регион Бизнес Недвижимость Пенза
Документы проверены



Стань частью CLUB 500, самого масштабного бизнес-клуба



penza.cian.ru/sale/commercial/295730832/

Яндекс Карты Конструктор карт LL-help ФНС ЕПРЮЛ ПКК

Фотографии (28) **Описание** На карте Похожие объявления Свободное назначение, 448,2 м²

Рядом расположены самые крупные и известные магазины, представительства фирм, банки, органы власти, нотариальные конторы, досуговые и развлекательные центры, кафе и рестораны.

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик способствуют востребованности коммерческих помещений в данной локации. Кабинетная система с принудительной вентиляцией обеспечивает оптимальные условия как для офисов, так и под торговлю, репетиторский центр, представительства фирм, турфирм, студий красоты, шейного цеха и т.п.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- центр города, в районе ЦУМа/Центрального рынка;
- недалеко остановка общественного транспорта,
- транспортный узел, позволяющий добраться сюда из любой точки города и области;
- своя парковка в центре города;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- круглосуточный доступ для арендаторов;
- наличие всех коммуникаций;
- интернет, телефон;
- центральное водоснабжение и канализация, отопление.

Все кабинеты сданы в аренду, постоянные арендаторы, приносят стабильный доход для собственника.

Есть отличный потенциал для повышения доходности и сокращения срока окупаемости данного объекта.

Стоимость всего 14,5 млн за помещение (32 350 руб. за кв.м.)

Выбирай лучшее, экономь время, звони прямо сейчас!

Арт. 55716104

14 500 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 14 065 000 >

Цена за метр 32 352 Р

Налог УСН

+7 986 935-48-21

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

РН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 📄 Документы проверены

РЕКЛАМА



Доходный подход

Аналог №1

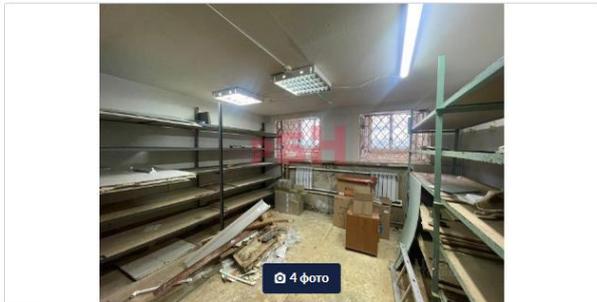
penza.cian.ru/rent/commercial/298780082/

Контакт Почта Спортбкс Карты Конструктор карт Публичная кадастр... Спартак Справочная инфор... Оценка имущества Каста Портал госуслуг ТНТ-Online

Свободное назначение, 123,6 м²

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

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото

Площадь: 123,6 м² Этаж: -1 из 2 Помещение: Свободно

49 440 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 900

Цена за метр 4 800 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 935-48-21

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РБН Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Документы проверены

Реализуется в аренду помещение свободного назначения в отдельно стоящем здании в самом центре города на первой линии, цокольный этаж, общей площадью 123,6 кв.м. Самый центр города. Отдельная входная группа. В непосредственной близости находятся Соборная и Фонтанная площади, 7 банков, Законодательное собрание Пензенской области. Наличие рядом центральной остановки общественного транспорта позволит легко добраться до вашего офиса. Адрес: г. Пенза, ул. Карла Маркса, д. 34.
ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА.
 Основные характеристики и преимущества помещения:
 Центр города;
 1-я линия, вход с торца;
 Своя парковка;
 Высота потолка 2,5м;
 Рядом остановка общественного транспорта;

penza.cian.ru/rent/commercial/298780082/

Контакт Почта Спортбкс Карты Конструктор карт Публичная кадастр... Спартак Справочная инфор... Оценка имущества Каста Портал госуслуг ТНТ-Online

Фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 123,6 м²

Парковка:
 Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
 Холодная и горячая вода;
 С/у на этаже;
 Наличие всех коммуникаций;
 Стоимость 49,440р. (400р/кв.м.) + коммунальные платежи.
 Выбирай лучшее, экономя время, звони прямо сейчас!

Арт. 60153893
[Свернуть](#)

Напишите автору

49 440 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 900

Цена за метр 4 800 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 935-48-21



penza.cian.ru/rent/commercial/298780082/

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбюкс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)
[Каста](#)
[Портал госуслуг](#)
[ТНТ-С](#)

Фотографии (4) **Описание** На карте Похожие объявления

Свободное назначение, 123,6 м²

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

Об объекте

Площадь	123,6 м²
Этаж	-1 из 2
Высота потолков	2,5 м
Состояние	Типовой ремонт

49 440 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 47 900

Цена за метр 4 800 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 935-48-21

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Аналог №2

avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_otdelnyy_vhod_3790368654

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбюкс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)

Офис, 60 м² отдельный вход

Добавить в избранное
 Сравнить
 Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

25 000 Р в месяц

5 000 Р в год за м², залог 25 000 Р

8 986 940-34-93

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

ПРОНедвижимость

Компания

На Авито с февраля 2017

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Вячеслав

О помещении

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.



Расположение

Пензенская обл., Пенза, ул. Антонова, 7
р-н Железнодорожный

Скрыть карту ^



25 000 Р в месяц ▾

5 000 Р в год за м², залог 25 000 Р

8 986 940-34-93

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ПРОНедвижимость

Компания

На Авито с февраля 2017

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вячеслав

Описание

Вашему вниманию предлагается в аренду помещение общей площадью 60 кв.м.

Адрес: ул. Антонова, 7.

Состоит их двух залов, подсобного помещения и санузла.

Первый этаж.

Вход со двора.

Все коммуникации центральные.

Установлено 2 кондиционера.

Отдельный вход.

Любой режим работы.

Замечательно подойдет под детскую студию, салон красоты.

Работаем от Собственника, без комиссии с Арендатора.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта



Аналог №3

penza.cian.ru/rent/commercial/295838807/

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбокс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)
[Каста](#)
[Портал госуслуг](#)
[ТНТ-4](#)

Свободное назначение, 110 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Кирова, 69 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Загрузить](#)
[Печать](#)
[Пожаловаться](#)



Площадь **110 м²**
 Этаж **-1 из 5**
 Помещение **Свободно**

Подвальное помещение в жилом 5ти этажном доме, вход отдельный с торца дома, на полу плитка, стены гипсокартон, потолок армстронг, высота потолка 3м, в помещении 3 больших колонны, чистая площадь 110кв. М, туалет есть, вода, свет 3фазы по 5 квт. Звоните на месте посмотрим все обсудим.

50 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 500 [>](#)

Цена за метр 5 455 ₽ в год
 Налог НДС включен: 8 333 ₽
 Комиссия 100%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 936-18-24

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 110911514

penza.cian.ru/rent/commercial/295838807/

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбокс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)
[Каста](#)
[Портал госуслуг](#)
[ТНТ-4](#)

[Фотографии \(7\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)
[Похожие объявления](#)

Свободное назначение, 110 м² [❤](#) [%](#)

Условия аренды

Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Комиссия от клиента	100%

Об объекте

Площадь	110 м ²
Этаж	-1 из 5

50 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 48 500 [>](#)

Цена за метр 5 455 ₽ в год
 Налог НДС включен: 8 333 ₽
 Комиссия 100%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 936-18-24

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



penza.cian.ru/rent/commercial/255185564/

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбокс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)
[Каста](#)
[Портал госуслуг](#)
[ТНТ-О](#)

Фотографии (7) **Описание** На карте Похожие объявления Свободное назначение, 74 м²

Стоимость аренды 35 000р. + коммунальные платежи.

Выбирай лучшее, экономь время, звони прямо сейчас!

Арт. 19341252

Свернуть ^

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



35 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 900

Цена за метр 5 676 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 935-48-21

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 📄 Документы проверены

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный

penza.cian.ru/rent/commercial/255185564/

[Контакт](#)
[Почта](#)
[Спортбокс](#)
[Карты](#)
[Конструктор карт](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Спартак](#)
[Справочная инфор...](#)
[Оценка имущества](#)
[Каста](#)
[Портал госуслуг](#)
[ТНТ](#)

Фотографии (7) **Описание** На карте Похожие объявления Свободное назначение, 74 м²

Площадь	74 м²
Этаж	-1 из 3
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы

[Похожие рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)



35 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 33 900

Цена за метр 5 676 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 986 935-48-21



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Пензенской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2024, поступившего на рассмотрение 26.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
26.02.2024г. № КУВИ-001/2024-55844394	
Кадастровый номер:	58:29:2009002:1443
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009002
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56:401:002:000398750; Условный номер 58-58-36/017/2012-878
Местоположение:	Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Площадь, м2:	301,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в литере А
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	16867402,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	58:29:2009002:561
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Амеличенко Андрей Андреевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ореол", действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", 7704750193



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г. № КУВИ-001/2024-55844394			
Кадастровый номер:		58:29:2009002:1443	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 58:29:2009002:1443-58/069/2023-11 25.01.2023 19:30:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2023 19:30:00
	номер государственной регистрации:		58:29:2009002:1443-58/069/2023-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.05.2021 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", выдан 15.12.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008b056b7401c838d2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



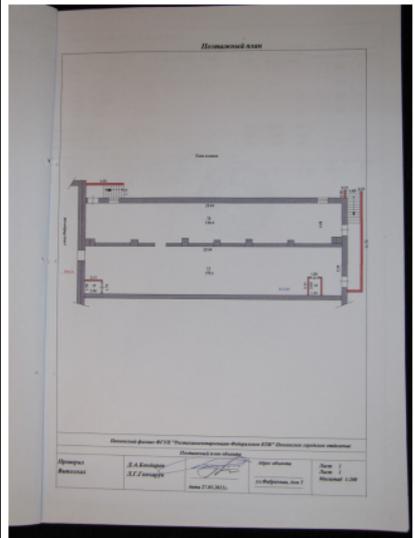
Лист 3			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г. № КУВИ-001/2024-55844394			
Кадастровый номер:		58:29:2009002:1443	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.02.2024г. № КУВН-001/2024-55844394			
Кадастровый номер: 58:29:2009002:1443		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия





**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

**ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение

Адрес (местонахождение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Железнодорожный р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Фабричная
Номер дома		5
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местонахождения		

Сведения и реквизиты привязки помещения на технический учет в ОИИ

Учетный номер	19875	Реестровый номер	
Инвентарный номер	56:401:002:001/198750-0001:20012		
Кадестровый номер			

Шагами приема государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРСОК)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадестровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 27.05.2011

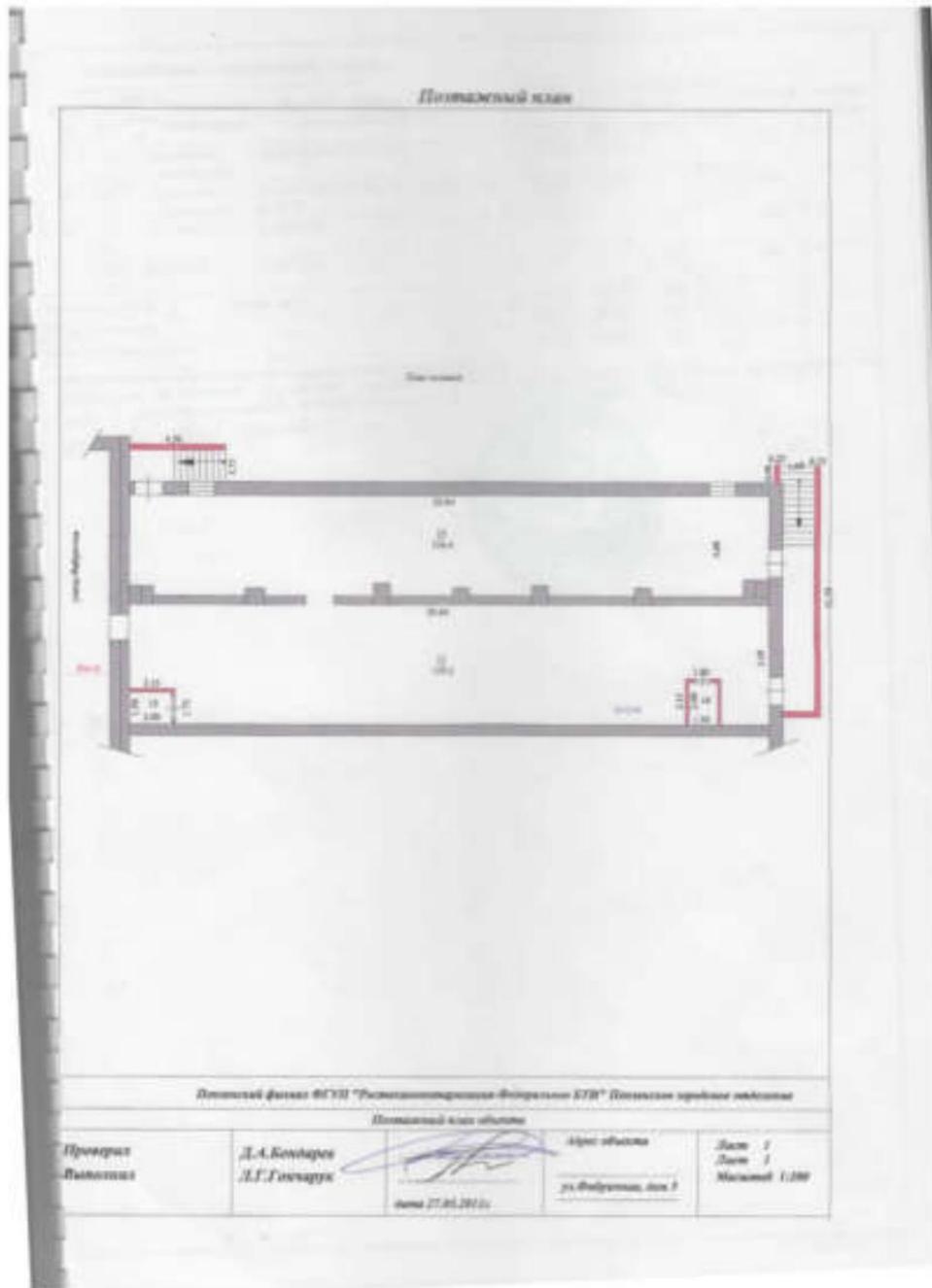



Начальник отделения **В.А.Кичатов**





ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площ. кв.м.	в т.ч. полезная	Особ-на	Подсоб-на	Прочая	Высота помещ.	Самовл. застр-ка
A	00	13	нежилое помещение	20,84*5,59-2,15*1,75-1,80*2,11	139,2	139,2				2,60	✓
A	00	14	нежилое помещение	20,84*4,68-1,22*0,33-1,21*0,80-0,30*	136,4	136,4				2,60	✓
A	00	15	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0			2,60	✓
A	00	16	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0			2,60	✓
Итого по литер. А этаж пола					301,6	295,6	6,0				
Итого по литер. А					301,6	295,6	6,0				
Всего по помещению					301,6	295,6	6,0				

Экспликация составлена в соответствии с данными поэтажного плана и совмещена с ситуационным планом. Проверено на соответствие с документами, прилагаемыми к делу № 07/03/2024 от 07.03.2024. Удостоверяю подлинность. 21.03.2024. [Подпись]





ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Характеристика строений и сооружений								
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Конструкция	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Этаж	Состояние
A	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-тиэтажном кирпичном жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ монолитный, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	каркасно-монолитная	301,6	784,2	5	
Всего					301,6	784,2		

Действительная инвентариз. стоимость в отчет 01.01.2010 составляет 2714304,90

Дата проведения первичной геодезической инвентаризации: 20.08.2010

Исполнил: А.Г. Гончарук
 Проверил: А.А. Бондарев
 Главный инженер: Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	Исполнил, подпись	Проверил	Главный инженер	Руководитель
__ . __ . 20__ г.				
__ . __ . 20__ г.				
__ . __ . 20__ г.				

Опись (состав) технического паспорта

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Технический паспорт		1	
2	Поттажный план		1	





Исх. №070324/01 от 07.03.2024

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П.Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по заданию на оценку № 2 от 28 февраля 2024 г. к Договору № Р-170/ЛЛ от 04 августа 2023 г. (далее – Договор). Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписка из ЕГРН на нежилое помещение;
- Технический паспорт нежилого помещения;
- Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Заказчик подтверждает, что объект оценки представляет собой помещение свободного назначения, на дату оценки не используется.

Заказчик подтверждает, что объекту оценки требуется косметический ремонт (имеется частичная отделка, плитка на полу, стены готовы под покраску, на потолке каркас для подвесного потолка). Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные выше, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Генеральный директор



Сукманов Д.В.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Российская Федерация, 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки,
Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116, тел.: +7 499 460-00-24
e-mail: info@oreol-2010.ru http://www.oreol-2010.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

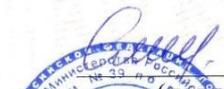
за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

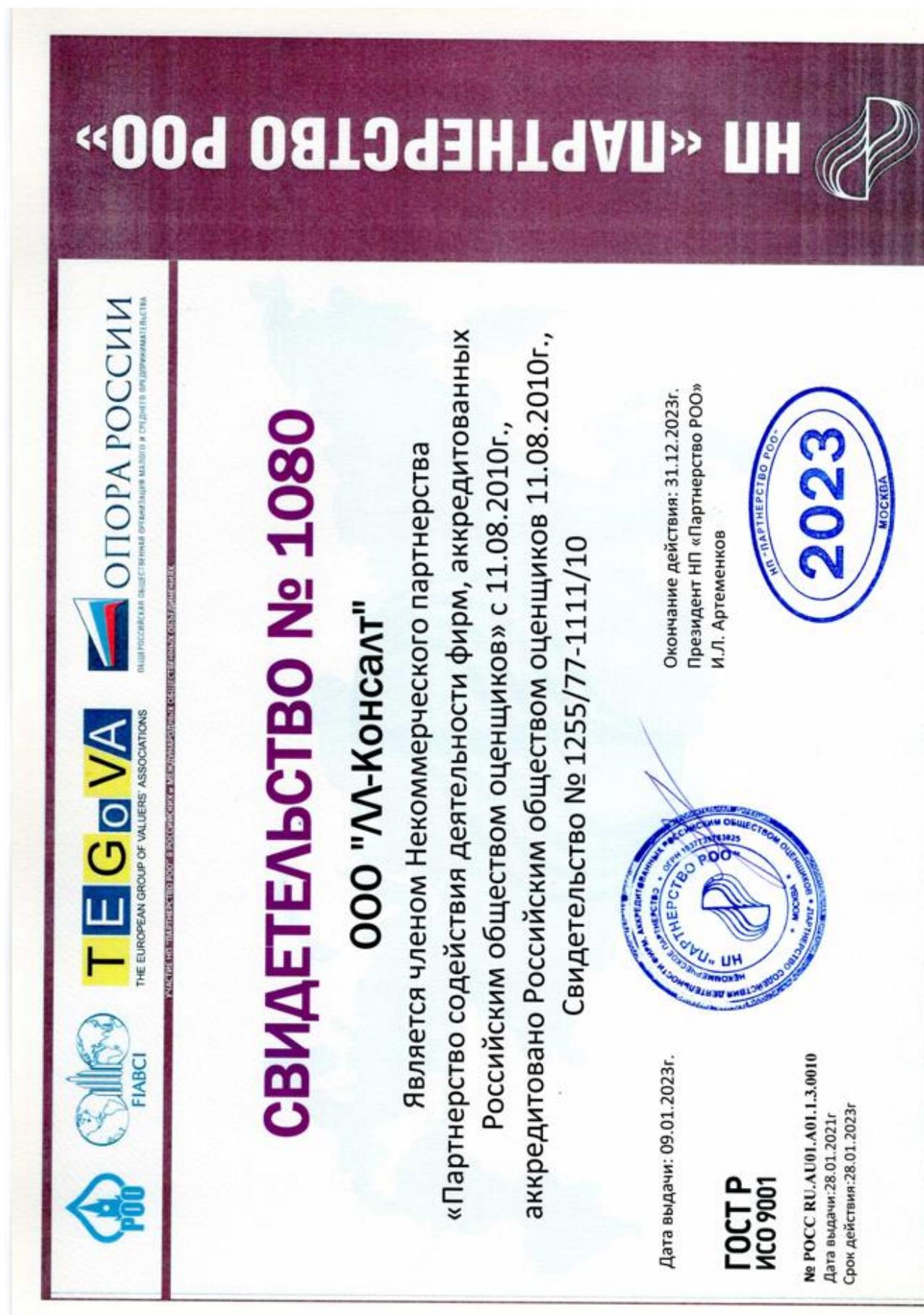
Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве


Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640







РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 91/2023/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 91/2023/СП134/765 от 26 мая 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	1 010 000 000 (Один миллиард десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Согласно п. 6.1 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2023 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки; 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ; 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных клиентов, ЦКИП ДБМР

(подпись) _____
«26» мая 2023 г. Комарницкая М.И.)



Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) _____ (Лазарев П.Ю.)
М.П.





ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-063593/23 от «22» мая 2023 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Струков Денис Игоревич, Паспорт Гражданина РФ серии 45 12 №925457 выдан отделом УФМС России по г. Москве по р-ну Северное Медведково 11.02.2013 г. Адрес регистрации: 127262 г.Москва, ул.Поллярная, д.56, корп.1, кв.27 Эл. адрес: FrolovaS@findexpertiza.ru Тел: +74957752201
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-ins@ingos.ru тел: +7(499)973-92-93 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 11 890,00 (одиннадцать тысяч девятьсот девяносто рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» июня 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие применения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового вноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Директора филиала СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, Петровка, стр. 2, а, 12,
36/99/2023 11:27:13







Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЛЛ-КОНСАЛТ" Лазарев Павел Юрьевич, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	01B611B8002AB0BDA44F64239B0 4772F7E с 23.06.2023 14:00 по 23.09.2024 14:00 GMT+03:00	07.03.2024 15:10 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа