



ИО-1022-15

# Отчет об оценке

2 (двух) помещений, назначение: нежилое,  
расположенных по адресу: Пензенская  
область, г. Пенза, Железнодорожный район,  
ул. Фабричная, д. 5

Дата оценки	14 октября 2022 г.
Дата составления отчета	14 октября 2022 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,  
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50  
Тел.: (812) 454-02-00  
[www.labrium.ru](http://www.labrium.ru)





Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»  
Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 34 от 14 октября 2022 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5 (далее – Объект оценки) по состоянию на 14 октября 2022 г. (дата оценки).

**Таблица № 1. Состав Объекта оценки**

№	Адрес	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7

Целью и предполагаемым использованием результатов оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, по состоянию на 14 октября 2022 г.<sup>1</sup> составляет:**

**10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) рублей без учета НДС,**

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14, 19,20

в том числе:

Таблица № 2. Справедливая стоимость Объекта оценки

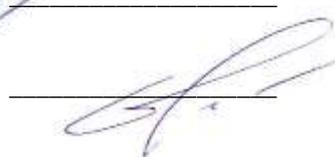
№	Адрес	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 253 000
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 047 000
<b>Итого</b>					<b>10 300 000</b>

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

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик I категории  
**Овчинников В.С.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	11
2.2. Используемая терминология	12
2.3. Последовательность определения стоимости	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
3.1. Состав Объекта оценки	14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	14
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	15
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	16
3.5. Описание Объекта оценки	20
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	25
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	25
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>26</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	26
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	30
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	30
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	49
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>50</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>51</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	55
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	55
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	56
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	59
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	59
6.1.5. Внесение корректировок	59
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки	66
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	72
6.3. Доходный подход	72
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	72
6.3.2. Определение длительности прогнозного периода	74
6.3.3. Прогноз доходов и расходов	75
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	92
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозируемом периоде	94
6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозируемом периоде	94
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	95
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>99</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>100</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>102</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>110</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>122</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																				
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 34 от 14 октября 2022 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.																				
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-1022-15 от 14 октября 2022 г.																				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443;</li> <li>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 298,7 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2052</li> </ul>																				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 11 502 122 руб. без НДС Доходный: 9 098 303 руб. без НДС																				
Итоговая величина стоимости	<p><b>Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, по состоянию на 14 октября 2022 г. составляет:</b></p> <p><b>10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) рублей без учета НДС,</b></p> <p><b>в том числе:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Таблица № 4. Справедливая стоимость Объекта оценки</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16</td> <td>58:29:2009002:1443</td> <td>301,6</td> <td>5 253 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4</td> <td>58:29:2009002:2052</td> <td>298,7</td> <td>5 047 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Итого</b></td> <td><b>10 300 000</b></td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.	1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 253 000	2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 047 000	<b>Итого</b>				<b>10 300 000</b>
№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.																	
1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 253 000																	
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 047 000																	
<b>Итого</b>				<b>10 300 000</b>																	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>																				

### 1.2. Задание на оценку

Таблица № 5. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443;</li> <li>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 298,7 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская обл., г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:2052</li> </ul>

Наименование	Характеристика
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права: доверительное управление
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права), ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 6 (Шести) месяцев с даты оценки
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	14 октября 2022 г.
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>• Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.</li> <li>• Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.</li> <li>• Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, за исключением указанных в Отчете об оценке, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.</li> <li>• Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за</li> </ul>

Наименование	Характеристика
	любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. • Иные ограничения и допущения указаны в п. 1.4 Отчета об оценке.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 6. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	117246, г. Москва, муниципальный округ Черемушки вн. тер. г., Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Таблица № 7. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

**Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

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

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

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

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Исполнитель не проводил юридическую экспертизу полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
8. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
9. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
11. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и

устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Владелец/приобретатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

12. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

13. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

#### ***Специальные допущения и ограничения***

14. Согласно заданию на оценку цель оценки – для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений, при этом результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Таким образом, Заказчик может принимать различные управленческие решения на основе полученных результатов оценки в отношении Объекта оценки, в том числе о целесообразности совершения с ним сделки купли-продажи, однако, представленные в настоящем Отчете об оценке результаты оценки не предназначены непосредственно для совершения такой сделки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

15. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является статистической величиной и может быть определена только в границах некоторого доверительного интервала с заданной доверительной вероятностью. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки.

16. Заключение о справедливой стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому нежилому помещению в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью конкретного объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете, так как при оценке части объекта (доли в объекте) удельный показатель стоимости единицы измерения может существенно отличаться от удельного показателя стоимости единицы измерения целого объекта.

17. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

18. Документы, предоставленные Заказчиком составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

19. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на

данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются. Оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

20. В ходе проведения оценки Оценщик проанализировал влияние факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

21. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 утверждены федеральные стандарты оценки и внесены изменения в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки. Настоящий приказ вступает в силу по истечении 180 дней со дня его официального опубликования (11 мая 2022 г.). На момент оказания услуг Приказ не вступил в силу, Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

## 2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. I).

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

**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 (п. 13 ФСО N 7).

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 34 от 14 октября 2022 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. являются следующие объекты недвижимости:

Таблица № 8. Состав Объекта оценки

№	Адрес	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06 мая 2021 г. в количестве 2 шт.;

Кадастровые паспорта помещений от 27 мая 2011 г. в количестве 2 шт.;

Технические паспорта на нежилые помещения от 27 мая 2011 г. в количестве 2 шт.;

Сведения о фактических расходах правообладателя в незадокументированной форме;

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком (представлены в п. 3.5 Отчёта).

*Перечень нормативных актов и методической литературы*

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);

Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);

Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);

Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

«Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.)

«Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

«Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

#### **Иные источники**

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

### **3.3. Юридическое описание Объекта оценки**

**Таблица № 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельные участки, относящиеся к оцениваемым нежилым помещениям, на дату оценки не выделены, какие-либо права на них не оформлены.
Реквизиты собственника Объекта оценки	Отсутствуют <sup>2</sup>
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>3</sup>	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект

<sup>2</sup> В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

<sup>3</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

Показатель	Характеристика
	оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена

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.

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.

**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:**

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

**Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоудостоверяющих документов, Оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в Отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в Железнодорожном районе г. Пензы Пензенской области по адресу: ул. Фабричная, д. 5.

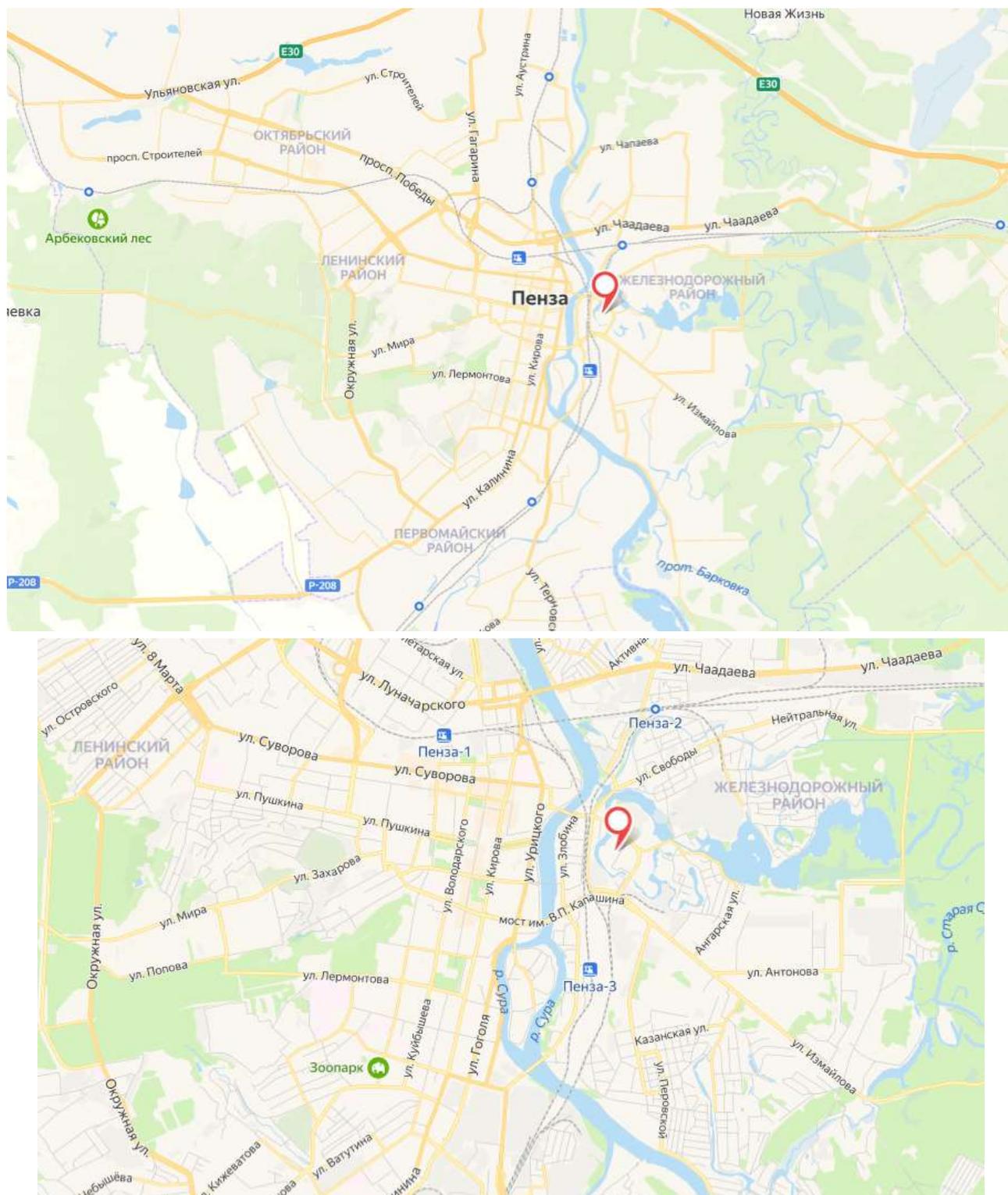
*Общая информация<sup>4</sup>*

Пенза – город (с 1663 года) в центре Европейской части России, на юго-востоке от Москвы, в Приволжском регионе на реке Сура – это приток Волги. Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза. Площадь – 290 кв. км (0,7% от общей площади Пензенской области). Численность населения города – 509 513 человек (на 01.01.2022 г.)<sup>5</sup>.

Город Пенза является административным, промышленным и культурным центром Пензенской области и имеет выгодное геостратегическое положение. Положение на политико-административной карте относительно благоприятное, благодаря соседству с регионами, устойчивыми в политическом отношении, со сходным этническим и религиозным составом населения, удаленности от внешних границ. Пенза входит в список 35 самых крупных городов России, и 100 самых крупных городов Европы. Расстояние от Москвы по железной дороге 709 км, по автомобильной 629 км (трасса М5 Москва-Челябинск, к юго-востоку от Москвы). Пенза находится в часовом поясе, обозначенном по международному стандарту Moscow Time Zone (MSK/MSD).

<sup>4</sup> Официальный сайт администрации города Пензы URL: [https://penza-gorod.ru/line\\_of\\_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyu-pasport/](https://penza-gorod.ru/line_of_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyu-pasport/)

<sup>5</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года. Без учёта итогов Всероссийской переписи населения 2020, [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2022.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx)



**Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы<sup>6</sup>**

Город располагается на обоих берегах реки Суры. Помимо Суры (главной водной артерии города) через город протекают реки Пенза, Пензятка, Ардым, Старая Сура, Мойка, Барковка, ручьи Прокоп и Безымянный. Некоторые из них частично в пределах города протекают в коллекторах. Основная речная зона отдыха в Пензе – Старая Сура. В районе Старой Суры соединяются 3 больших субрайона города – микрорайон фабрики «Маяк», улица Ангарская и микрорайон ГПЗ-24.

<sup>6</sup> Источник картографической информации - URL: <https://yandex.ru/maps>

Общая площадь зелёной зоны в Пензе составляла более 25 % от общей площади города, связано это с утверждённым в 1973 году Генпланом застройки города. С 1990 года началась и продолжается по сей день интенсивная застройка пригородных зелёных зон, городских скверов и многочисленных парков. На сегодняшний день волонтерами и силами администрации города проводятся многочисленные мероприятия по посадке новых скверов и деревьев.

Разделён город на 4 городских района – Ленинский, Железнодорожный, Первомайский и Октябрьский.



**Рис. 2. Административное деление г. Пензы<sup>7</sup>**

Объект оценки расположен в Железнодорожном районе города Пензы.

*Железнодорожный район*<sup>8</sup> – один из четырёх районов города Пенза, расположен в восточной части города. Образован 1 февраля 1963 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР. Население – 114 408 человек (на 01.01.2020 г.)<sup>9</sup>. Территория района составляет 145,5 кв. км.

В районе более 500 улиц, проездов и переулков, из них 412 улиц – сектор частной застройки, 7 298 частных домовладений, 780 многоквартирных домов.

На территории района находится филиал Куйбышевской железной дороги ОАО «РЖД» в г. Пензе, расположены вокзалы станций Пенза I, Пенза II, Пенза III, Пенза IV, а также крупнейший в области автовокзал.

В Железнодорожном районе действует 2 660 предприятий и организаций различных форм собственности. На территории района расположена крупнейшая в области Теплоэнергетическая компания № 6, около 30 ведущих промышленных предприятий. В их числе ОАО «Маяк», ПАО «Биосинтез», АО «Пензенский арматурный завод», Пензенский научно-исследовательский институт электронно-механических приборов (АО «НИИЭМП»), ОАО «Пензенский комбинат хлебопродуктов», АО «Дрожжевой завод Пензенский», ЗАО «Исток», ЗАО ПТФ «Пекоф», сосредоточено значительное количество строительных и транспортных предприятий, предприятий торговли и общественного питания.

Предприятия района выпускают: медицинские препараты, бумажно-беловые товары, обои, бумагу декоративную, сборные железобетонные конструкции, мебель, кожгалантерейные изделия, безалкогольные напитки и многое другое. С каждым годом темпы производства на предприятиях растут, совершенствуется технологический процесс.

На территории района находятся спортивные сооружения, позволяющие проводить соревнования высокого уровня: Дворец спорта «Олимпийский», спортивно-ледовый комплекс «Золотая шайба», открытый бассейн в п. Ахуны, спортивно-оздоровительный комплекс «Семейный», мотодром «Сура», специализированная детско-юношеская школа олимпийского резерва «Витязь», стадион «Спартак», физкультурно-спортивный комплекс «Восток».

<sup>7</sup> Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Пенза](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пенза)

<sup>8</sup> Официальный сайт администрации города Пензы URL: <http://documents.penza-gorod.ru/zheldoc-1.html>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Железнодорожный\\_район\\_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_(Пенза))

<sup>9</sup> Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2020 года по муниципальным образованиям, [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/CcG8qBhP/mun\\_obr2020.rar](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/CcG8qBhP/mun_obr2020.rar)

В районе функционируют Пензенский государственный аграрный университет, 15 общеобразовательных школ, 23 детских дошкольных учреждения, 6 музыкальных школ и 1 художественная школа, 10 медицинских учреждений и 5 учреждений культуры.

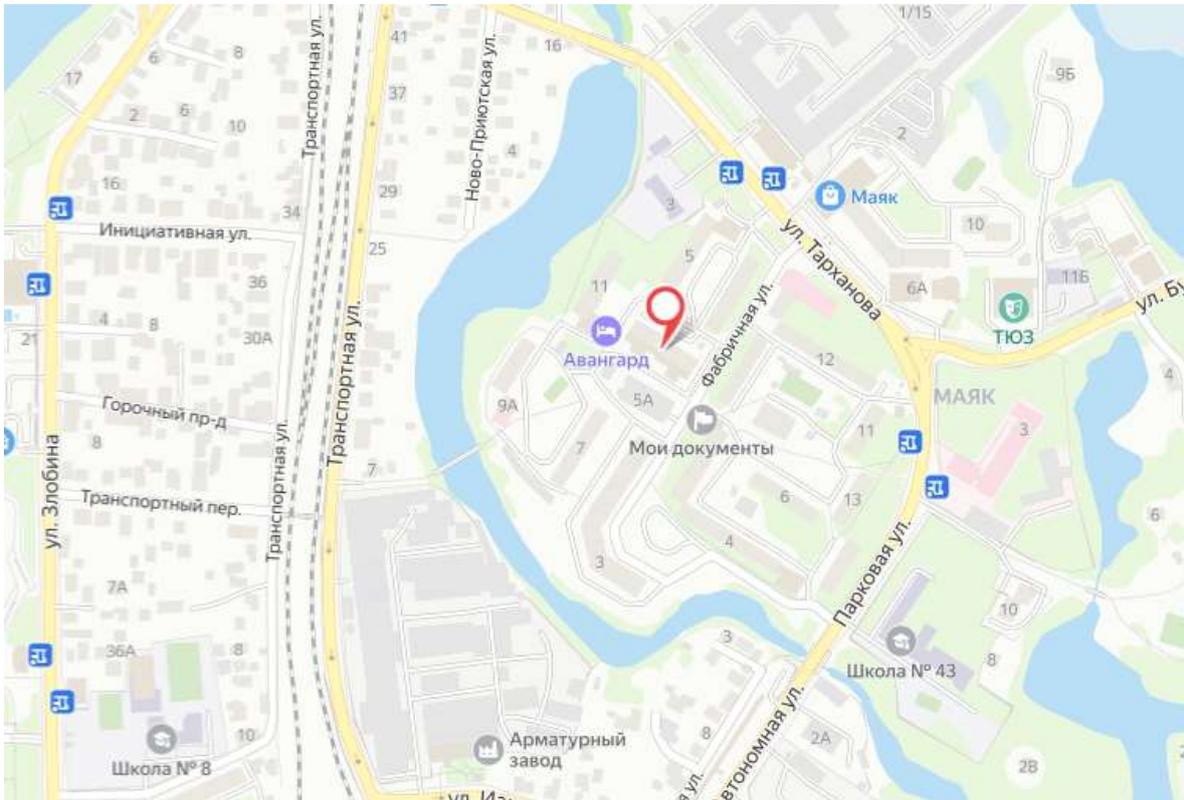


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы<sup>10</sup>



Рис. 4. Расположение Объекта оценки (ОО) в микрорайоне<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Источник картографической информации - URL: <https://yandex.ru/maps>

<sup>11</sup> На карте: 1 – оцениваемое помещение, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), 2 – оцениваемое помещение, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)

Объект оценки расположен в жилом микрорайоне Маяк. Нежилое помещение, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), имеет выход на первую линию ул. Фабричной. Нежилое помещение, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052), расположено внутриквартально. Вблизи расположена остановка общественного транспорта «Фабричная улица» (≈170 м). Ближайшая инфраструктура развита, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры. Парковка на прилегающей территории к дому, в котором расположены помещения, стихийная.

### Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемых помещений:

- расположены в г. Пенза, с численностью населения 509 513 человек;
- расположены на первой линии (нежилое помещение, общей площадью 301,6 кв. м) и внутриквартально (нежилое помещение, общей площадью 298,7 кв. м), в зоне высотной (многоквартирной) застройки микрорайона Маяк Железнодорожного района;
- расположены в ≈170 м от остановки общественного транспорта «Фабричная улица» (2 минуты пешком);
- ближайшее окружение Объекта оценки – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника и прочее);
- жилой дом, в котором расположены оцениваемые помещения, имеет стихийную парковку.

## 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 10. Описание дома, в котором расположен Объект оценки<sup>12</sup>

Наименование	Значение
Кадастровый номер	58:29:2009002:2315 (земельный участок, в пределах которого расположен дом)
Адрес	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2010
Количество этажей	10
Общая площадь, кв. м	9 305,90
Площадь жилых помещений, кв. м	4 459,00
Площадь нежилых помещений, кв. м	1 573,10
Фундамент	Сплошной
Материал стен	Кирпич
Перегородки	Нет данных
Материал перекрытий	Железобетонные
Кровля	Плоская, комбинированная
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, слаботочные системы
Физическое состояние здания	Хорошее

Предварительная оценка технического состояния дома, в котором расположен Объект оценки, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Таблица № 11. Критерии оценки технического состояния

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. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих 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.

<sup>12</sup> Информация сайта Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8950237>

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

**Таблица № 12. Описание оцениваемых помещений**

Наименование	Значение	
Адрес	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	
Кадастровый номер	58:29:2009002:1443	58:29:2009002:2052
Общая площадь, кв. м	301,6	298,7
Номера на поэтажном плане	13,14,15,16	1,2,3,4
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Не используются, в связи с необходимостью завершения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению	
Этаж расположения	Подвал	Подвал
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Частичная отделка (плитка на полу, стены готовы под покраску, на потолке каркас для подвесного потолка) <sup>13</sup>	
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. <sup>14</sup>	14 501 335,16	13 007 462,02

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>15</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электро-техническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой раскрошился, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение

<sup>13</sup> По объему выполненных отделочных работ состояние отделки в оцениваемых помещениях можно отнести к удовлетворительному («требуется косметический ремонт»), поэтому для дальнейших расчетов справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик принимает состояние отделки как требующее косметического ремонта

<sup>14</sup> По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

<sup>15</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

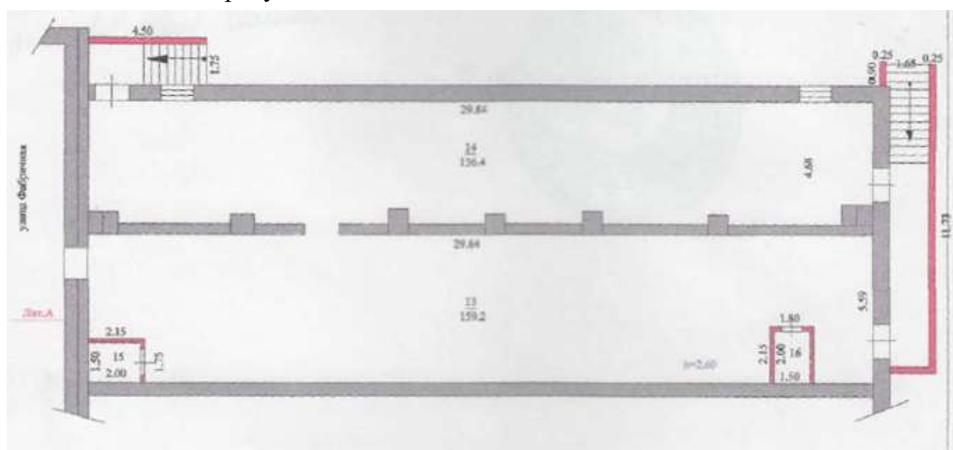


Рис. 5. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), на плане подвала

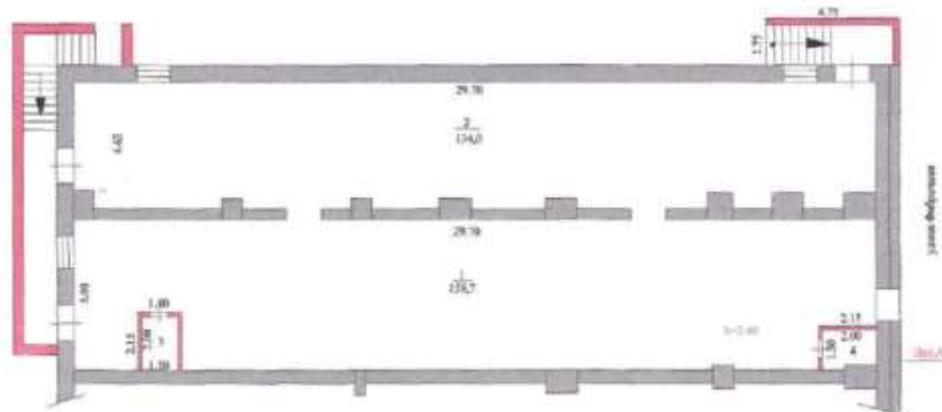


Рис. 6. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052), на плане подвала



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Источник: сервис «Просмотр улиц» в Яндекс.Картах – URL: <https://yandex.ru/maps/>



**Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки<sup>17</sup>**



**Фото 3. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 301,6 кв. м**



**Фото 4. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 301,6 кв. м**



**Фото 5. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 301,6 кв. м**



**Фото 6. Состояние помещений**

<sup>17</sup> Источник: сервис «Просмотр улиц» в Google Картах – URL: <https://www.google.com/maps/>



**Фото 7. Состояние помещений**



**Фото 8. Состояние помещений**



**Фото 9. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 298,7 кв. м**



**Фото 10. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 298,7 кв. м**



**Фото 11. Состояние помещений**



**Фото 12. Состояние помещений**



**Фото 13. Состояние помещений**



**Фото 14. Состояние помещений**

### **3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки**

Назначение: нежилые помещения. Текущее использование: не используются, в связи с необходимостью завершения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю или офисы.

### **3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки**

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых помещений свободного назначения (возможное использование: под услуги, торговлю или офисы), расположенных в г. Пенза.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 13. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>	Регион (Пензенская область) <sup>19</sup>																																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34 663,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2021 г. составил 95,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2022 г. по отношению к ценам II квартала 2021 г. составил 117,0%.	Объем валового регионального продукта Пензенской области по итогам 2020 года, составил 493 094,2 млн рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 103,1%. <sup>20</sup> Данные за 2021-2022 гг. не опубликованы.																																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-августе 2022 г. - 100,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2022 г. - 102,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в августе 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-августе 2022 г. - 100,0%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2022 г. составил 1 173,7 млрд рублей, или 107,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2022 г. – 7 065,8 млрд рублей, или 105,1%.	В январе-августе 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства составил 96,9%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августа 2022 г. по сравнению с январем-августом 2021 г. составил 97,2%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-августе 2022 г. составил 21 257,3 млн руб., или 68,8% к январю-августу 2021 г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 6 708,9 млн руб. За счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-августе 2022 г. введено жилых домов общей площадью 463,7 тыс. кв. м, что составило 85,2% к уровню января-августа 2021 г.																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>21</sup> <table border="1" data-bbox="347 1146 893 1617"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>II квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>15,6%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,4%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,8%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,6%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>10,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	II квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,1%	Добыча полезных ископаемых	15,7%	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	4,4%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,7%	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	3,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: <sup>22</sup> <table border="1" data-bbox="922 1146 1412 1617"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>18,7%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>17,9%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,9%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,6%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность финансовая и страховая</td> <td>0,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td> <td>11,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,7%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	17,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,6%	Транспортировка и хранение	5,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность в области информации и связи	2,3%	Деятельность финансовая и страховая	0,3%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,5%
Наименование вида экономической деятельности	II квартал 2022 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,1%																																																					
Добыча полезных ископаемых	15,7%																																																					
Обрабатывающие производства	15,6%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																					
Строительство	4,4%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,7%																																																					
Транспортировка и хранение	6,4%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,6%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	3,2%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,5%																																																					
Наименование вида экономической деятельности	2020 г.																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,7%																																																					
Добыча полезных ископаемых	0,2%																																																					
Обрабатывающие производства	17,9%																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																																					
Строительство	5,9%																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,6%																																																					
Транспортировка и хранение	5,0%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,3%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	0,3%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,5%																																																					

<sup>18</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-август 2022 года» (опубликовано 28.09.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>

<sup>19</sup> Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-августе 2022 года (опубликовано 04.10.2022 г.) // URL: [https://pnz.gks.ru/publications\\_electronic\\_versions](https://pnz.gks.ru/publications_electronic_versions); <https://pnz.gks.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-августе%202022.pdf>

<sup>20</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовой региональный продукт. (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: [https://pnz.gks.ru/Gross\\_Regional\\_Product\\_1](https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1)

<sup>21</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>22</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовой региональный продукт. Произведенный ВВП. ВДС ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: [https://pnz.gks.ru/Gross\\_Regional\\_Product\\_1](https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1)

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>	Регион (Пензенская область) <sup>19</sup>																																
	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,9%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,2%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,3%</td> </tr> </table>	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,3%	Образование	3,2%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<table border="1"> <tr> <td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td> <td>5,6%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td> <td>6,5%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td> <td>0,9%</td> </tr> <tr> <td>Предоставление прочих видов услуг</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td> <td>0,0%</td> </tr> </table>	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%	Образование	3,5%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0%
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,2%																																	
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%																																	
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,3%																																	
Образование	3,2%																																	
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%																																	
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																	
Предоставление прочих видов услуг	0,4%																																	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																	
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,1%																																	
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%																																	
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%																																	
Образование	3,5%																																	
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,5%																																	
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																	
Предоставление прочих видов услуг	0,4%																																	
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0%																																	
Оборот розничной торговли	<p>Оборот розничной торговли в августе 2022 г. составил 3 640,5 млрд рублей, или 91,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2022 г. – 27 653,1 млрд рублей, или 95,1%.</p>	<p>В январе-августе 2022 г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 187 871,9 млн руб., что в сопоставимых ценах на 3,5% меньше января-августа 2021 г.</p>																																
Индекс потребительских цен	<p>В августе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,1%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,8%, в обрабатывающих производствах - 99,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 104,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.</p>	<p>Индекс потребительских цен по Пензенской области в августе 2022 г. по отношению к июлю 2022 г. составил 99,4%, в том числе на продовольственные товары – 98,5, непродовольственные товары – 99,8, услуги – 100,2%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров по Пензенской области в августе 2022 г. по отношению к июлю 2022 г. составил 100,5%, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 100,5, «Обрабатывающие производства» – 100,4, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,2, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 102,7%.</p>																																
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2022 г. составила 62 200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,4%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в августе 2022 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>	<p>Средняя номинальная заработная плата, начисленная за июль 2022 г., по полному кругу организаций составила 41 097,6 руб. По сравнению с июнем 2022 г. она уменьшилась на 3,2% (на 1 378,1 руб.), по сравнению с июлем 2021 г. увеличилась на 12,7% (на 4 627,3 руб.). За январь-июль 2022 г. номинальная заработная плата составила 39 573,9 руб. и выросла против января-июля 2021 г. на 10,2% (на 3 647,4 руб.).</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше к концу июля 2022 г. составила 648,7 тыс. чел., из них 628,1 тыс. чел., или 96,8% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 20,6 тыс. чел. (3,2%) – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>																																
Наиболее значимые предприятия региона	<p>В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.<sup>23</sup></p>	<p>Деятельность крупнейших предприятий Пензенской области в основном связана с торговлей. По итогам 2020 г. шесть из десяти крупнейших по выручке предприятий были заняты в этой сфере. В пятерку крупнейших по выручке предприятий, зарегистрированных в Пензенской области, входят: ООО «Новые Фермы» (торговля оптовая мясом и мясными продуктами), ООО «ПензаМолИнвест» (выращивание сельскохозяйственной птицы на мясо), АО «Пензанефтепродукт» (торговля розничная моторным топливом), ООО «ГИФТ» (торговля оптовая напитками) и ООО «Альфа Пенза» (торговля розничная алкогольными напитками).<sup>24</sup></p>																																

<sup>23</sup> Рейтинги крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>24</sup> Полный рейтинговый отчет по Пензенской области (02.09.2021 г.) // URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/2767/>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>	Регион (Пензенская область) <sup>19</sup>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard &amp; Poor's (от 8 апреля 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг – «Not Prime».</li> </ul> <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»;</li> <li>– долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»;</li> <li>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»;</li> <li>– краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С».</li> </ul> <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями.<sup>25</sup></p>	<p>В 2021 г.: умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности (В-3)<sup>26</sup>.</p> <p>АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный»<sup>27</sup>.</p>
Политическая обстановка		<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее университетское среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсы и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.</p> <p>Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсы и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов.</p> <p>С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022</p>

<sup>25</sup> Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>26</sup> Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности. // URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2021/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/)

<sup>27</sup> АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный». 11 июля 2022 г. // URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3382/>

Факторы	Социально-экономическое положение России <sup>18</sup>	Регион (Пензенская область) <sup>19</sup>
	<p>года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.</p> <p>Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.</p> <p>Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоляции между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.<sup>28</sup></p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 4,2% (текущий прогноз). Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2022 год с - 6,0% до - 4,2%, при этом снизив прогноз на 2023 год с - 1,3% до -1,8%. Прогноз на 2024 год повышен с 1,5% до 1,7%. Прогнозный уровень ВВП на 2025 год по сравнению с июльским опросом понижен на 0,2 п.п. до 1,6%. Это означает, что по мнению аналитиков ВВП в 2025 году будет ниже уровня 2021 года на 2,8%. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна - 1,5%.<sup>29</sup></p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

#### **Выводы:**

В январе-августе 2022 года в Пензенской области отмечалось уменьшение объемов промышленного производства, работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и оборота розничной торговли. Средняя номинальная начисленная заработная плата за июль 2022 года составила 41 097,6 руб. По сравнению с июнем 2022 г. она уменьшилась на 3,2% (на 1 378,1 руб.), по сравнению с июлем 2021 г. увеличилась на 12,7% (на 4 627,3 руб.). Уровень начисленной заработной платы в Пензенской области ниже среднероссийского уровня.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости,

<sup>28</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на сентябрь 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

<sup>29</sup> Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: сентябрь 2022 года (даты проведения опроса: 31 августа — 6 сентября 2022 года) // URL: [https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений<sup>30</sup>:

- Рынок помещений офисного назначения:
  - рынок помещений офисного назначения класса «А»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «В±»;
  - рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
- Рынок помещений торгового назначения:
  - рынок помещений торгового назначения в торговом центре;
  - рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах;
  - рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях;
  - рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
- Рынок помещений свободного назначения:
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов;
  - рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

*Объект оценки целесообразно позиционировать как помещения свободного назначения, расположенные в подвале жилого многоквартирного дома.*

## 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Так как Объект оценки представлен помещениями свободного назначения целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости города Пензы.

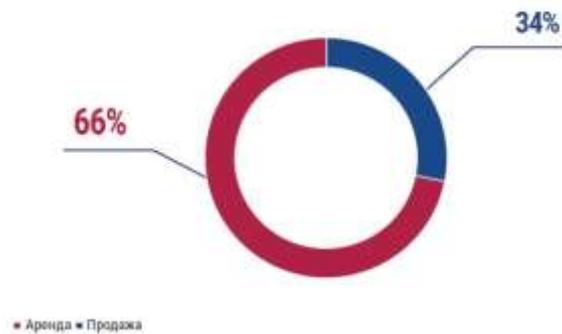
### **Рынок коммерческой недвижимости Пензы в 1 полугодии 2022 г.<sup>31</sup>**

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости. На них приходится 66% от всех заявленных предложений.

---

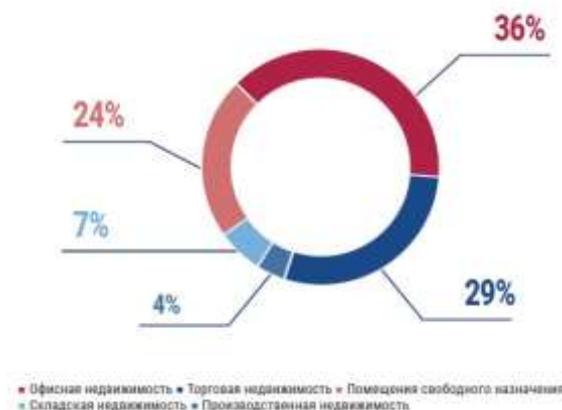
<sup>30</sup> Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

<sup>31</sup> Исследования консалтинговой группы «Атлант Оценка». «Анализ рынка коммерческой недвижимости города Пенза. Итоги 1 полугодия 2022 года. Аналитический обзор предложений на рынке продажи и аренды: распределение по районам, средние цены и арендные ставки» // URL: <https://atlant-mos.com/nedvizhimosi-i-stroitelstvo/analiz-ryinka-kommercheskoj-nedvizhimosi-goroda-penza/>. Наиболее актуальные данные из опубликованных по состоянию на дату оценки.



**Рис. 7. Распределение количества заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года**

**Рынок аренды.** Ниже приведено распределение количества заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости города Пензы по типу недвижимости:



**Рис. 8. Распределение количества заявленных предложений по аренде коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года**

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости города Пензы показал, что в городе отсутствует дефицит предложений по аренде коммерческих объектов. На рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. Всего на 1-е полугодие 2022 года в городе предложено арендовать более 1 000 объектов офисной, торговой, производственно-складской недвижимости и недвижимости свободного назначения.

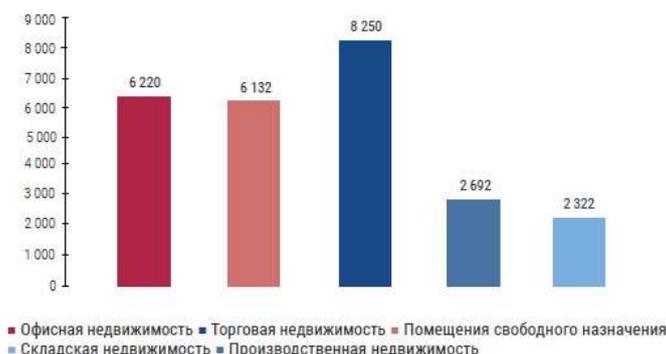
Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 35,7%, на втором месте торговая недвижимость – 28,77%, далее следуют недвижимость свободного назначения – 24,51%, складская – 6,75%, и производственная недвижимость – 4,26%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости г. Пензы был разделен на 4 зоны – в зависимости от района города.

Средние ставки аренды 1 кв. м коммерческой недвижимости города Пензы по всем зонам, на 1-ое полугодие 2022 года, представлены ниже:

Район населенного пункта	Офис	Помещение свободного назначения	Торговая	Производственная	Складская
Железнодорожный район	6 599	6 000	7 800	2 520	2 396
Ленинский район	6 960	6 546	9 600	-	-
Октябрьский район	5 740	6 000	8 400	3 156	2 799
Первомайский район	5 580	5 981	7 200	2 400	1 800
Среднее значение	6 220	6 132	8 250	2 692	2 332

**Рис. 9. Средние ставки аренды за 1 кв. м руб./кв. м в год коммерческой недвижимости города Пензы, на 1-ое полугодие 2022 года**



**Рис. 10. Средние стоимости аренды коммерческой недвижимости в I квартале 2022 года, руб./кв. м в год**

В среднем по городу Пенза наибольшие арендные ставки в торговом сегменте – 8 250 руб./кв. м в год, далее идут офисы и объекты свободного назначения – 6 220 и 6 132 руб./кв. м в год, наименьшие арендные ставки в производственном и складском секторе 2 692 и 2 332 руб./кв. м в год.

Наибольшая средняя ставка за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Железнодорожном и Ленинском районах и составила 6 599 и 6 960 руб./кв. м в год соответственно, наименьшая в Первомайском районе – 5 580 руб./кв. м в год.

Наибольшая средняя ставка за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе и составила 6 546 руб./кв. м в год, наименьшая в Первомайском районе – 5 981 руб./кв. м в год.

Наибольшая средняя ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе – 9 600 руб./кв. м в год, наименьшая в Первомайском районе – 7 200 руб./кв. м в год.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости аренды за 1 кв. м в год коммерческой недвижимости по районам города Пензы, в 1-ом полугодии 2022 года, представлены ниже:

Район города	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая		Производственная		Складская	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Железнодорожный район	1 800	12 223	2 400	13 637	2 700	40 000	2 160	9 143	1 440	3 602
Ленинский район	1 500	12 000	2 400	13 403	4 800	21 600	3 003	7 714	2 300	8 000
Октябрьский район	2 160	13 200	1 800	13 334	3 810	30 000	1 860	9 600	2 160	7 200
Первомайский район	1 800	14 400	1 566	13 575	2 400	13 847	1 816	3 840	1 200	4 200

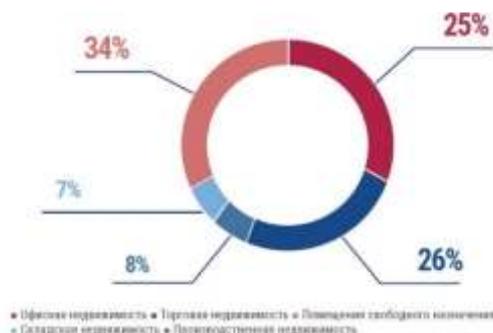
**Рис. 11. Минимальные (min) и максимальные (max) ставки аренды за 1 кв. м в год коммерческой недвижимости по районам города Пензы, в 1-ом полугодии 2022 года**

Минимальная ставка за 1 кв. м офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе и составила 1 500 руб./кв. м в год. Максимальная арендная ставка за 1 кв. м была зафиксирована в Первомайском районе и составила 14 400 руб./кв. м в год.

Минимальная ставка за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Первомайском районе и составила 1 566 руб./кв. м в год, максимальная ставка – в Железнодорожном районе и составила 13 637 руб./кв. м в год.

Минимальная ставка за 1 кв. м торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Первомайском районе и составила 2 400 руб./кв. м в год. Максимальная арендная ставка за 1 кв. м была зафиксирована в Железнодорожном районе по 40 000 руб./кв. м в год.

**Рынок продажи.** Ниже приведено распределение количества, заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости города Пензы по типу недвижимости, в 1-ом полугодии 2022 года:



**Рис. 12. Распределение количества заявленных предложений по продаже коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года**

Анализ рынка продаж коммерческой недвижимости города Пензы говорит о том, что в городе отсутствует дефицит предложений по продаже коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На 1-е полугодие 2022 года в городе предложено к покупке более 1 000 объектов офисной, торговой, производственно-складской недвижимости и недвижимости свободного назначения.

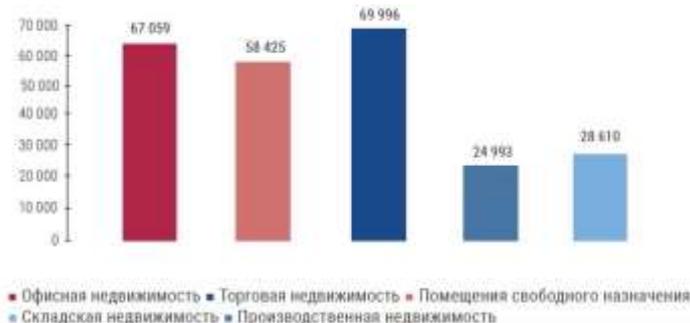
Большинство предлагаемых к покупке коммерческих объектов составляет недвижимость свободного назначения – 33,61%, на втором месте торговая недвижимость – 26,35%, далее следуют офисная недвижимость – 25,17%, производственная 8,28% и складская 6,59%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости г. Пензы был разделен на 4 зоны – в зависимости от района города.

Средние стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости города Пензы по всем зонам, на 1-ое полугодие 2022 года, представлены ниже:

Район населенного пункта	Офис	Помещение свободного назначения	Торговая	Производственная	Складская
Железнодорожный район	58 889	34 089	54 981	20 360	24 457
Ленинский район	78 320	60 544	90 088	-	-
Октябрьский район	73 317	82 679	69 915	25 869	28 455
Первомайский район	57 711	56 388	65 000	28 749	32 919
Среднее значение	67 059	58 425	69 996	24 993	28 610

**Рис. 13. Средние стоимости продаж за 1 кв. м руб./кв. м коммерческой недвижимости города Пензы, на 1-ое полугодие 2022 года**



**Рис. 14. Средние стоимости продажи коммерческой недвижимости в I квартале 2022 года, руб./кв. м**

В среднем по городу Пенза наибольшие средние цены в торговом сегменте – 69 996 руб./кв. м, далее идут офисы и объекты свободного назначения – 67 059 и 58 425 руб./кв. м, наименьшие стоимости в производственном и складском секторе 24 993 и 28 610 руб./кв. м.

Наибольшая средняя стоимость за 1 кв. м офисной недвижимости, была зафиксирована в Ленинском и Октябрьском районе и составила 78 320 и 73 317 руб./кв. м соответственно, наименьшая в Первомайском и Железнодорожном районе – 57 711 и 58 889 руб./кв. м.

Наибольшая средняя стоимость за 1 кв. м недвижимости свободного назначения, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила 82 679 руб./кв. м, наименьшая в Железнодорожном районе – 34 089 руб./кв. м.

Наибольшая средняя стоимость за 1 кв. м торговой недвижимости, была зафиксирована в Ленинском районе – 90 088 руб./кв. м, наименьшая в Железнодорожном районе – 54 981 руб./кв. м.

Наибольшая средняя стоимость за 1 кв. м производственной недвижимости, была зафиксирована в Первомайском районе – 28 749 руб./кв. м, наименьшая в Железнодорожном районе – 20 360 руб./кв. м.

Наибольшая средняя стоимость за 1 кв. м складской недвижимости, была зафиксирована в Первомайском районе – 32 919 руб./кв. м, наименьшая в Железнодорожном районе – 24 457 руб./кв. м.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости за 1 кв. м коммерческой недвижимости по районам города Пензы, в 1-ом полугодии 2022 года, представлены ниже:

Район города	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая		Производственная		Складская	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Железнодорожный район	19 417	125 000	7 200	102 041	10 417	110 000	7 833	25 625	5 919	25 000
Ленинский район	27 875	160 000	14 791	150 000	37 607	150 000	-	-	-	-
Октябрьский район	30 000	151 724	29 353	128 205	23 610	132 100	8 000	30 189	10 000	33 136
Первомайский район	17 930	120 000	11 574	119 718	22 241	95 000	14 615	34 000	14 615	56 682

**Рис. 15. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости за 1 кв. м коммерческой недвижимости по районам города Пензы, в 1-ом полугодии 2022 года**

Минимальная стоимость за 1 кв. м офисной недвижимости была зафиксирована в Первомайском районе и составила 17 930 руб./кв. м. Максимальная стоимость за 1 кв. м была зафиксирована в Ленинском районе и составила 160 000 руб./кв. м.

Минимальная стоимость за 1 кв. м недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Железнодорожном районе и составила 7 200 руб./кв. м, а максимальная стоимость – в Ленинском районе и составила 150 000 руб./кв. м.

Минимальная стоимость за 1 кв. м торговой недвижимости была обнаружена в Железнодорожном районе и составила 10 417 руб./кв. м. Максимальная стоимость за 1 кв. м была зафиксирована в Ленинском районе по 150 000 руб./кв. м.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных. Оценщику объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – встроенные нежилые помещения свободного назначения;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в Железнодорожном районе г. Пензы, максимально приближенные к Объекту оценки, в случае недостаточности предложений поиск расширился на соседние районы;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 50 до 500 кв. м;
- приоритет отдавался помещениям, расположенным в цокольных/подвальных этажах, в случае недостаточности предложений рассматривались предложения на иных этажах;
- отбирались предложения объектов с отдельным входом с улицы;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Дополнительно следует отметить, что на рынке может быть представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с определенными правилами отбора объектов-аналогов и принципом достаточности, кроме этого, приоритет отдается объектам с меньшей общей валовой коррекцией. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик оцениваемого объекта, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 14. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>32</sup>

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 127	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 41А	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3
Ценовая зона	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kvm_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/">https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kvm_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/</a>	<a href="https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kvm_penza_ulica_slavy_5_6868112088/">https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kvm_penza_ulica_slavy_5_6868112088/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/</a>
Источник информации	Юрий Муханов, +7 909 315-41-51	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30	+7 902 353-29-99	Екатерина Кожаева, +7 927 289-57-59
Общая площадь, кв. м	124,60	176,00	100,00	65,50
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>3 115 000</b>	<b>5 250 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>3 600 000</b>
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен

<sup>32</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	20 833	29 830	34 167	45 802
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 20 833 – 45 802 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

**Таблица № 15. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)<sup>33</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 47	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 20
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	Цоколь	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

<sup>33</sup> В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	<a href="https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/">https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/">https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/</a>	<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485</a>	<a href="https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/">https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/</a>
Источник информации	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 963 907-28-86	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Павел, +7 902 340-40-75	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30
Общая площадь, кв. м	425,00	60,80	290,00	192,50
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>6 000</b>	<b>4 800</b>	<b>3 310</b>	<b>6 000</b>
<b>НДС</b>	Включен	Включен	Не включен	Включен
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС</b>	5 000	4 000	3 310	5 000
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 3 310 – 5 000 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве помещений свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах.

Значения корректирующих коэффициентов, используемые в расчетах, принимались преимущественно на основании данных:

- Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021);
- Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021);
- Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022).

Корректирующие коэффициенты, представленные в Справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в Справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Данные для анализа рыночной информации в рамках статистической обработки извлекались из объявлений о продаже офисно-торговых объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты, например, [cian.ru](http://cian.ru), [avito.ru](http://avito.ru), <http://bazarpnz.ru/> и т.п. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисно-торгового назначения, различающихся отдельными характеристиками, которые могут быть использованы в качестве корректирующих коэффициентов при приведении цен (арендных ставок) объектов - аналогов к ценам (арендным ставкам) оцениваемых объектов по соответствующим параметрам сравнения.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.

По каждой группе городов и населенных пунктов было собрано в среднем по 5 500 объявлений, при последующей обработке около 50% всех данных были исключены, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии. При этом ряд коэффициентов в Справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России. Авторы Справочников отмечают, что отношения цен (арендных ставок) объектов, имеющих различия по некоторым ценообразующим параметрам (по которым имеется информация в объявлениях) в меньшей степени зависят от численности населенного пункта, в котором располагаются эти объекты. Эти отношения цен (арендных ставок) могут изменяться в зависимости от класса объектов, или оставаться стабильными всех классов офисно-торговых объектов по всей территории России. Основываясь на результатах статистического анализа рыночных данных, авторы сочли целесообразным ряд коэффициентов представить с разбивкой по численности; а некоторые коэффициенты приводятся в целом для всех офисно-торговых объектов на территории страны. Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

*Оцениваемые помещения расположены в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 509 513 человек на 01 января 2022 г. и уровень доходов населения ниже среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1*

Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего. Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в Справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под *активным* понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

Оцениваемые помещения расположены в городе Пенза со значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для каждого оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{обр} = \frac{1}{K_{пр}}, \text{ где:}$$

- $K_{пр}$  – прямой коэффициент;
- $K_{обр}$  – обратный коэффициент.

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справочников, или по рыночным данным. Значения влияния факторов, по которым не требуется введение корректировок, не приводятся.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение;
- расположение относительно красной линии;

- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- состояние отделки;
- этаж;
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: ценовая зона в пределах города*

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения объектов недвижимости внутри населенного пункта на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокостажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/оборужений в стороны от магистрали).	VI

**Рис. 16. Классификация типовых территориальных зон в пределах города<sup>34</sup>**

В ходе анализа территориального расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально. В небольших населенных пунктах могут быть не представлены микрорайоны современной высотной застройки. В некоторых населенных пунктах может отсутствовать зона «Культурный и исторический центр», в связи с основанием города лишь в середине XX века и типовой массовой застройкой. В некоторых крупных городах административный и исторический центры могут совпадать и, в таком случае, если город не характеризуется как культурно-туристический центр, Оценщик присваивает объектам зону центра административного района.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

цены		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины промзоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,13	1,23	1,29
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05
	окраины промзоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00

Рис. 17. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>35</sup>

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины промзоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 18. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>36</sup>

Корректирующие коэффициенты на район города для каждого оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

#### Выход на красную линию

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

В Справочнике приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки данных, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95

Рис. 19. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов<sup>37</sup>

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Рис. 20. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов<sup>38</sup>

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным статистической обработки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Рис. 21. Значения корректировок на тип объекта для цен торговых объектов<sup>39</sup>

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

Рис. 22. Значения корректировок на тип объекта для арендных ставок торговых объектов<sup>40</sup>

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты/зависимости, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты/зависимости были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Спра-

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>39</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>40</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

вочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

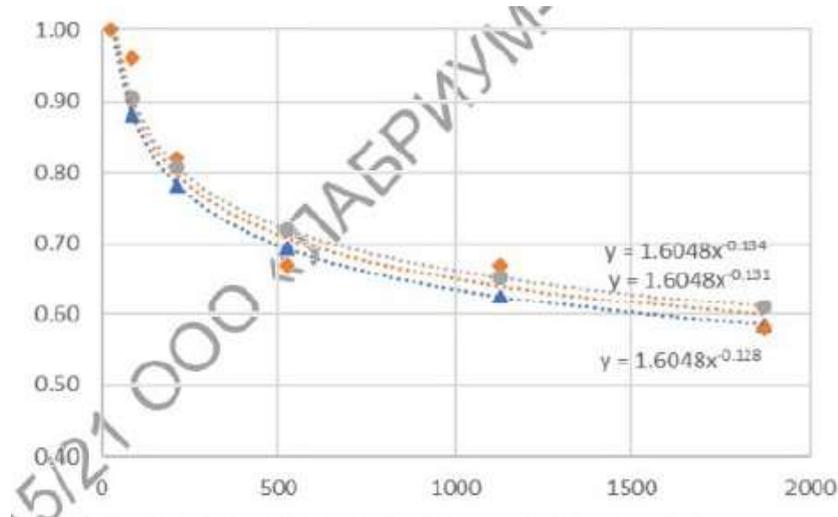


Рис. 23. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.<sup>41</sup>

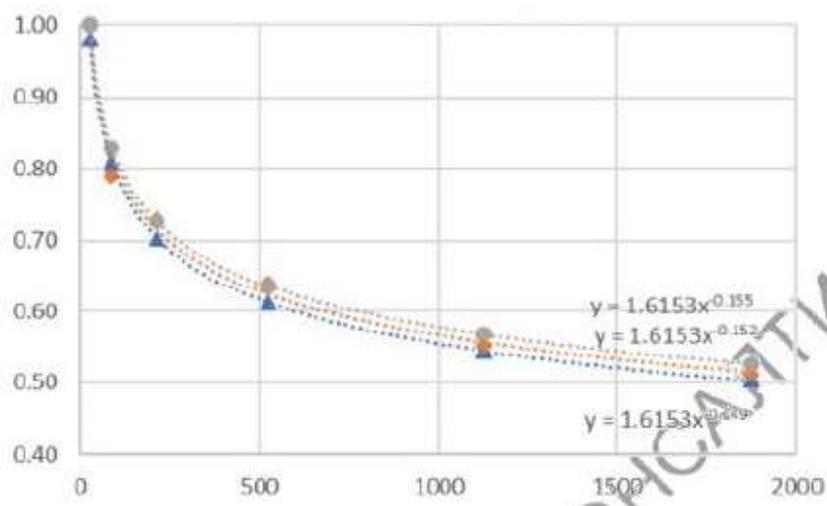


Рис. 24. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.<sup>42</sup>

#### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. При наличии разницы в качестве отделки оцениваемого объекта по сравнению с качеством отделки объектов-аналогов, величина корректировки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на строительные материалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

<sup>41</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>42</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Рис. 25. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта <sup>43</sup>

#### Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения:

- 1 этаж;
- 2 этаж и выше;
- цоколь;
- подвал.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,16	1,20
	цоколь	0,77	0,86	1,00	1,03
	подвал	0,75	0,84	0,97	1,00

Рис. 26. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>44</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,17	1,25
	цоколь	0,82	0,85	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,80	0,94	1,00

**Рис. 27. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>45</sup>**

*Отдельный вход*

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого Справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным.

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,97	1,00

**Рис. 28. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>46</sup>**

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,06
	отдельного входа нет	0,95	1,00

**Рис. 29. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>47</sup>**

*Тип парковки*

Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. В Справочнике приведены данные на основании статистического анализа.

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>47</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,04	1,05
	стихийная	0,96	1,00	1,01
	без парковки	0,95	0,99	1,00

**Рис. 30. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>48</sup>**

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,07
	стихийная	0,98	1,00	1,04
	без парковки	0,94	0,96	1,00

**Рис. 31. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)<sup>49</sup>**

Под организованной парковкой Оценщик понимает обособленную территорию со шлагбаумом и/или ограждением, предназначенную для хранения автомобилей, обустроенную соответствующей разметкой.

#### Недозагрузка

Уровень недозагрузки влияет на действительные валовые доходы от сдачи в аренду объекта.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

**Рис. 32. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения<sup>50</sup>**

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

### Расходы арендатора и собственника

Таблица 17. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи, Электричество

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	7,3%	5,1%	9,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,1%	4,2%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	2,8%	8,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,1%	8,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,5%	3,1%	7,9%

Таблица 18. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи, Водоснабжение и канализация

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	5,3%	0,0%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,7%	1,5%	3,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	0,9%	9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	0,9%	4,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	1,4%	3,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	1,5%	3,5%

Таблица 19. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, %

Коммунальные платежи, Отношение

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			н/д	н/д
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	6,5%	1,1%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,2%	3,3%	9,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,0%	5,3%	10,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,4%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,0%	6,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,5%	4,2%	8,7%

Рис. 33. Типовые операционные расходы арендатора торговой недвижимости<sup>51</sup>

<sup>51</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022)

## 8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	19,6%	23,4%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	22,5%	27,4%

Рис. 34. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>52</sup>

Ставки капитализации

Таблица № 16. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник					Ставка капитализации, %
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2022 г.  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2874-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda</a></p>					13,25% (среднее значение для торговых и офисных объектов) <sup>53</sup>
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса (А+, А), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком	
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13	
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17	
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12	
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20	
<p>1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:                  2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города                  В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p>					
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)</p>					11,0% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего, активный рынок)

<sup>52</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022)

<sup>53</sup> Для определения ставки капитализации используются коэффициенты в интервале между средним и верхним значениями согласно рекомендациями источника, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также численность населения и статус города

Источник				Ставка капитализации, %
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,8%
2	Санкт-Петербург	12,5%	9,7%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,6%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,8%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	2,7%	20,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,5%	13,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,5%	7,4%	13,6%
Среднее значение:				12,13%

Скидка на торг

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,12	0,05	0,18
2	Санкт-Петербург	0,06	0,02	0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,06	0,16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Рис. 35. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)<sup>54</sup>

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,08	0,03	0,13
2	Санкт-Петербург	0,05	0,00	0,09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,06	0,13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,08	0,04	0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Рис. 36. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)<sup>55</sup>

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Принимая во внимание выводы, сделанные по результатам описания местоположения, Объект оценки целесообразно отнести к рынку коммерческой недвижимости города Пензы.

По результатам мониторинга текущих предложений в 2 полугодии 2022 года:

- анализ рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости города Пензы показал, что в городе отсутствует дефицит предложений по аренде и продаже коммерческих объектов;

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

<sup>55</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия (обновлено февраль 2022) под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)

- большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 35,7%, на втором месте торговая недвижимость – 28,77%, далее следуют недвижимость свободного назначения – 24,51%, складская – 6,75%, и производственная недвижимость – 4,26%.
- большинство предлагаемых к покупке коммерческих объектов составляет недвижимость свободного назначения – 33,61%, на втором месте торговая недвижимость – 26,35%, далее следуют офисная недвижимость – 25,17%, производственная 8,28% и складская 6,59%.
- арендные ставки на помещения свободного назначения в Железнодорожном районе города Пенза находится в диапазоне 2 400-13 637 руб./кв. м/год, а по продаже – 7 200-102 041 руб./кв. м;

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 20 833 – 45 802 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 3 310 – 5 000 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.

Уровень недозагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего составляет 15,0% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов собственника составляет 21,5% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке в среднем составляет 12,13%.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок справедливой стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

#### **Анализ вариантов использования Объекта оценки**

**Юридическая правомочность:** Ограничений по эксплуатации Объекта оценки не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объектов за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

**Физическая осуществимость:** Учитывая размер объектов недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объекты в качестве торговых, офисных или услуг (сервиса) после завершения работ по внутренней отделке. В связи с наличием у оцениваемых помещений отдельного входа с улицы, зальной планировке и расположением на первой линии улицы (помещение, общей площадью 301,6 кв. м) и внутриквартально (помещение, общей площадью 298,7 кв. м) – объекты наиболее привлекательны для торговли и услуг соответственно. Также объекты могут быть использованы в качестве офисных и вспомогательных помещений с учетом ограничений, накладываемых их расположением в подвале. Производственно-складское использование также возможно в пределах, которые регламентированы жилищным законодательством, так как объекты расположены в подвале жилого дома.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенных помещений не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. У помещений имеется отдельный вход, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещения требуют завершения отделочных работ, объём которых может несколько отличаться в зависимости от планируемого вида использования. Реконструкция встроенных помещений нецелесообразна (расположены в доме 2010 года постройки), а кроме того не представляется возможной. С точки зрения финансовой оправданности вариант использования в качестве производственно-складских помещений обладает наименьшей привлекательностью.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объектов недвижимости в качестве торговых помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и офисов оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

*Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве торгово-офисных помещений, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) – то есть в качестве помещений свободного назначения.*

## **Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости,

которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

## **6.1. Рыночный (сравнительный) подход**

Рыночный (сравнительный подход) к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках либо ценах предложений на аналогичные объекты на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами, и применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости г. Пенза развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки.*

### **6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, 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.

*Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.*

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.

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

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.

*Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.*

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

**Таблица № 17. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 127	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 41А	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия, внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Тип объекта	Право собственности	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Передаваемые права на помещение	Помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	<a href="https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kv_m_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/">https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kv_m_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/</a>	<a href="https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kv_m_penza_ulica_slavy_5_6868112088/">https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kv_m_penza_ulica_slavy_5_6868112088/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/">https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/</a>
Источник информации	x	Юрий Муханов, +7 909 315-41-51	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30	+7 902 353-29-99	Екатерина Кожаева, +7 927 289-57-59
Общая площадь, кв. м	301,60; 298,70	124,60	176,00	100,00	65,50
Цена предложения, руб.	?	<b>3 115 000</b>	<b>5 250 000</b>	<b>4 100 000</b>	<b>3 600 000</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	20 833	29 830	34 167	45 802
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м).

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 (сгруппированы<sup>56</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - 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);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.1.5. Внесение корректировок

#### *Внесение корректировок по I группе элементов сравнения*

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Оцениваемые объекты представляют собой встроенные помещения, оформленные на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку, при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родствен-

<sup>56</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).* Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

Оцениваемые помещения расположены в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 509 513 человек на 01 января 2022 г. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

В связи со сложной геополитической ситуацией Оценщик использовал максимальное значение скидки на торг для активного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел., в размере 14,0%.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Рис. 37. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения<sup>57</sup>

Таблица № 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м <sup>2</sup>	?	20 833	29 830	34 167	45 802
Переданные права	вид права	Право собственности				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	20 833	29 830	34 167	45 802
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	20 833	29 830	34 167	45 802
Дата продажи	дата	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	20 833	29 830	34 167	45 802
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

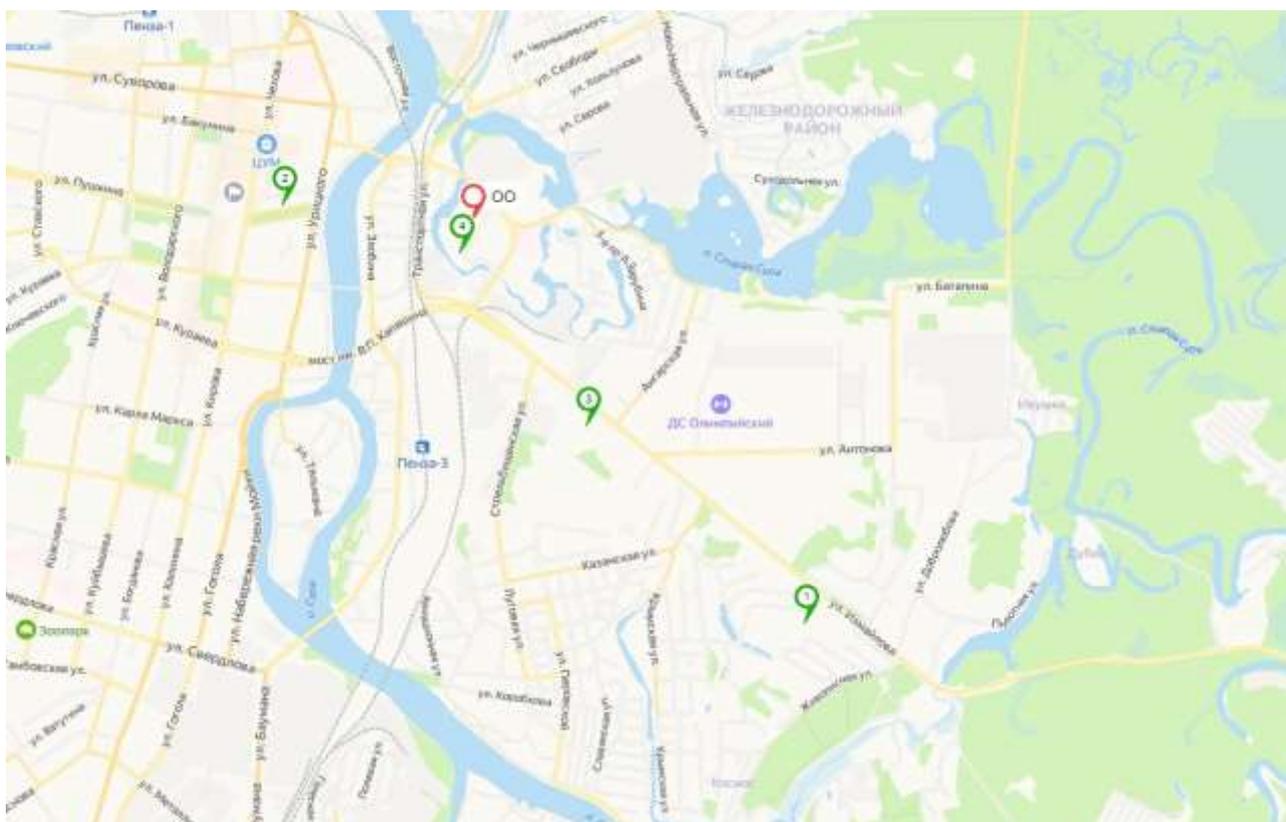
<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>	-	17 917	25 653	29 383	39 389
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>17 917</b>	<b>25 653</b>	<b>29 383</b>	<b>39 389</b>

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

*Корректировка на местоположение*

Далее представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Пензы.



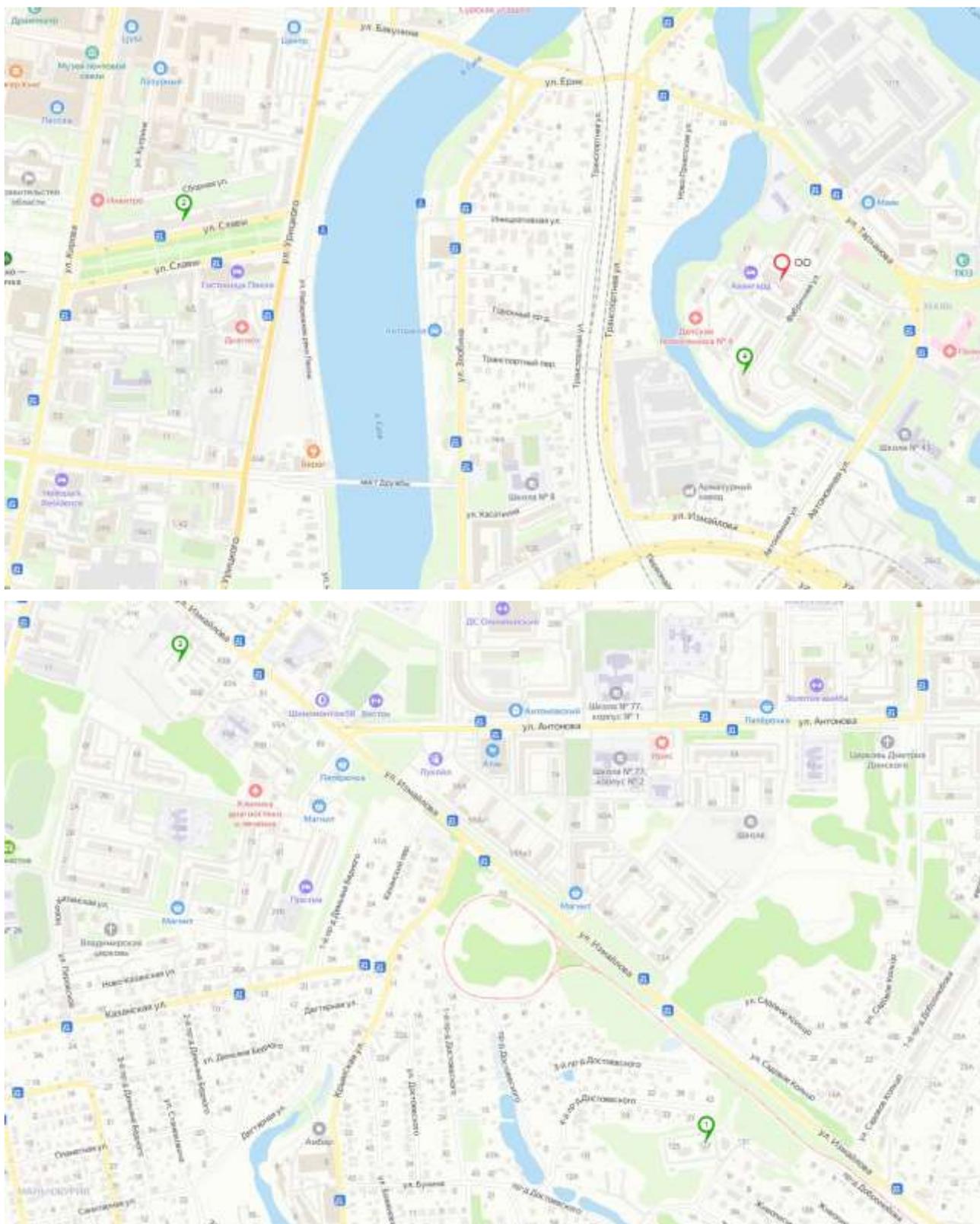


Рис. 38. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)<sup>58</sup>

<sup>58</sup> По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки

Таблица 74. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5...1 млн. чел.

цены	Аналог						
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром. зоны	
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,13	1,23	1,29
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05
	окраины пром. зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00

Рис. 39. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>59</sup>

Объект оценки и объект-аналог №4 расположены в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки, в непосредственной близости друг от друга. Объекты-аналоги №1 и №3 расположены в зоне среднеэтажной застройки, объект-аналог №2 расположен в историческом центре города.

Таблица № 19. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Величина корректировки, %		3,00%	-14,00%	3,00%	0,00%

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Таблица 84. Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,85	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,85	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95

Рис. 40. Значения корректировок на красную линию<sup>60</sup>

Для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443) и объектов-аналогов №2, 4, расположенных на первой линии, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, так как данные улицы являются второстепенными, характеризуются невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,91. Для остальных объектов значения коэффициентов приняты на среднем уровне.

<sup>59</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

**Таблица № 20. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Коэффициент	0,91	0,88	0,91	0,88	0,91
Величина корректировки, %		3,41%	0,00%	3,41%	0,00%

**Таблица № 21. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Коэффициент	0,88	0,88	0,91	0,88	0,91
Величина корректировки, %		0,00%	-3,30%	0,00%	-3,30%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

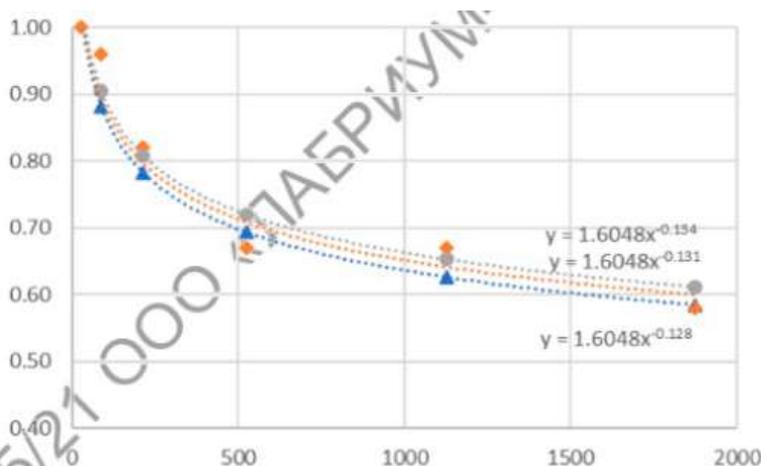


Рисунок 101. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., цены продажи. Доверительный интервал.

**Рис. 41. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>61</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,131} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,131 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

<sup>61</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

**Таблица № 22. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	301,60	124,60	176,00	100,00	65,50
Величина корректировки, %	x	-10,93%	-6,81%	-13,46%	-18,13%

**Таблица № 23. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	298,70	124,60	176,00	100,00	65,50
Величина корректировки, %	x	-10,82%	-6,69%	-13,35%	-18,03%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как по данному фактору выявлены различия между объектами-аналогами и Объектом оценки, требуется введение корректировки.

**Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

**Рис. 42. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта<sup>62</sup>**

**Таблица № 24. Корректировка на отделку**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Скорректированная цена		17 916,67	25 653,41	29 383,33	39 389,31
Стоимость отделки, руб. кв. м	4 011,78 (=3 713×108,05%)	0,00	7 665,93 (=7 095×108,05%)	7 665,93 (=7 095×108,05%)	1 818,43 (=5610×108,05%×30%) <sup>63</sup>
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		4 011,78	-3 654,15	-3 654,15	2 193,35
Величина корректировки, %		22,39%	-14,24%	-12,44%	5,57%

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания в размере инфляции 1,0805 за период с марта 2022 г. по август 2022 г.<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

<sup>63</sup> Согласно опросу компаний, предоставляющих услуги по строительно-ремонтным и отделочным работам, черновая отделка нежилых помещений составляет в среднем 30% от стоимости отделочных работ класса «эконом» с учетом материалов

<sup>64</sup> Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 12 августа 2022 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Таблица 295. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,30	1,33
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,16	1,20
	цоколь	0,77	0,86	1,00	1,03
	подвал	0,75	0,84	0,97	1,00

**Рис. 43. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>65</sup>**

Корректировка на этаж расположения вводилась, т. к. объекты-аналоги и оцениваемые помещения расположены на различных этажах.

**Таблица № 25. Корректировка на этаж**

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	301,60/298,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75
Цоколь	0,00	124,60	176,00	0,00	0,00	0,77
1 этаж	0,00	0,00	0,00	100,00	65,50	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60/298,70	124,60	176,00	100,00	65,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,750	0,770	0,770	1,000	1,000	-
Корректировка, %	-	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-25,00%	-

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, так как все объекты-аналоги имеют стихийную парковку.

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

*Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).* В отношении объектов сравнения указанная информация отсутствует, предполагаются типичные рыночные условия их эксплуатации. Корректировка не требуется.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

### **6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки**

Стоимость  $C_0$  оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$  – откорректированная цена аналога;
- $N_i$  – весовой коэффициент аналога.

<sup>65</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

**Таблица № 26. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443) с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	17 917	25 653	29 383	39 389
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	х	3,00%	-14,00%	3,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	3,41%	0,00%	3,41%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	301,60	124,60	176,00	100,00	65,50
Корректировка	х	-10,93%	-6,81%	-13,46%	-18,13%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Корректировка	х	22,39%	-14,24%	-12,44%	5,57%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Корректировка	х	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-25,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	15,27%	-37,65%	-44,49%	-37,56%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	84,73%	62,35%	55,51%	62,44%
Весовой коэффициент	x	31,97%	23,52%	20,94%	23,56%
Итого скорректированная цена аналогов	x	20 652	15 994	16 310	24 594
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) <sup>66</sup>	x	42,33%	37,65%	57,31%	48,70%
<i>Коэффициент вариации</i>		20,99%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>	<b>19 576</b>	6 603	3 762	3 416	5 794

**Таблица № 27 Расчет справедливой стоимости 1 кв. м оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052) с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	17 917	25 653	29 383	39 389
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	3,00%	-14,00%	3,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-3,30%	0,00%	-3,30%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	298,70	124,60	176,00	100,00	65,50
Корректировка	x	-10,82%	-6,69%	-13,35%	-18,03%

<sup>66</sup> Значительная величина суммарной корректировки связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, в частности, объектов в цоколях, подвалах в сопоставимом техническом состоянии. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Корректировка	х	22,39%	-14,24%	-12,44%	5,57%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Корректировка	х	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-25,00%
<b>Корректировка на тип входа</b>					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	11,97%	-40,83%	-47,79%	-40,76%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	88,03%	59,17%	52,21%	59,24%
Весовой коэффициент	х	34,03%	22,88%	20,19%	22,91%
Итого скорректированная цена аналогов	х	20 062	15 178	15 341	23 336
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) <sup>67</sup>	х	38,81%	40,83%	53,79%	51,89%
<i>Коэффициент вариации</i>		21,38%			

<sup>67</sup> Значительная величина суммарной корректировки связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, в частности, объектов в цоколях, подвалах в сопоставимом техническом состоянии. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м <sup>2</sup> без НДС	18 742	6 828	3 472	3 097	5 345

**Таблица № 28. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб. за кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	19 576	5 903 984
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	18 742	5 598 138
<b>Итого</b>					<b>11 502 122</b>

## 6.2. Затратный подход (отказ от использования)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Применение затратного подхода наиболее обоснованно в тех случаях, когда здания и сооружения, входящие в состав Объекта оценки, являются новыми или отличаются незначительным износом. Объект оценки представляет собой нежилые встроенные помещения. По мнению Оценщика, рассчитать стоимость затрат на воспроизводство/замещение непосредственно такого же объекта, как оцениваемые помещения, невозможно, поскольку большинство конструктивных элементов являются общими с соседними помещениями и помещениями общего пользования. Можно рассчитать стоимость строительства всего здания и определить в ней долю, приходящуюся на оцениваемые встроенные помещения, но это приведет к искаженным результатам.

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

## 6.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект. Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания (основной метообразующий принцип) и принцип замещения.

Принцип ожидания гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта и при условии его использования наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью (аналог экономического принципа альтернативности инвестиций).

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.*

### 6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом

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 рыночного 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.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:<sup>68</sup>

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.

<sup>68</sup> По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

*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.

*Метод дисконтирования денежных потоков* (далее – ДДП) 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 ДДП применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости<sup>69</sup>:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации применяется, когда имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применение метода дисконтирования денежных потоков для корректного учета динамики изменения денежных потоков.*

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

- **Определение длительности прогнозного периода:**

В качестве прогнозного берется период, в течение которого стабилизируются темпы роста доходов предприятия от объекта недвижимости. Предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов.

- **Прогноз доходов:**

Прогноз выручки от реализации строится как на анализе ретроспективных показателей (номенклатура выпускаемой продукции, объемы производства и цены, темпы роста выручки, мощности предприятия), так и на основе прогнозных величин (темпы инфляции, перспективы и возможные последствия капитальных вложений,

<sup>69</sup> По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

ситуация в экономике и отрасли и т.д.). При этом прогноз доходов должен быть логически совместим с ретроспективными данными.

- **Прогноз расходов:**

Прогноз расходов строится на основе анализа ретроспективных показателей, тенденций, структуры расходов, а также анализа инфляционных ожиданий, отраслевых прогнозов и достигнутых показателей.

- **Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного и постпрогнозного периодов:**

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

Ставку дисконтирования следует определять, как ожидаемую ставку дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска. То есть, соответствующая ставка дисконтирования может рассматриваться как альтернативная стоимость капитала, т.е. ставка дохода по другим, сопоставимым вариантам инвестирования. Это будет та ожидаемая ставка дохода на капитал, которая, по мнению инвесторов, соответствует рискам, связанным с инвестициями в оцениваемые объекты.

- **Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде:**

Текущая стоимость денежного потока определяется как разница между действительными валовыми доходами от реализации и расходами, полученными в каждом году прогнозного периода и в постпрогножном периоде.

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде:**

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что имущество способно приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечно равномерные доходы.

### **6.3.2. Определение длительности прогнозного периода**

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

- прогнозный период должен быть таким, что за его пределами рыночное положение стабилизируется, и потоки денежных средств становятся стабильными;
- период соответствует целям оценки или полученным от Заказчика данным;
- более длительный период не обеспечен достоверным прогнозом;
- более короткий период не позволяет увидеть тенденции развития;
- период соответствует циклическим колебаниям, характерным для данной отрасли.

Необходимо понимать, что применяемая техника расчетов подразумевает стабилизацию изменения потока к концу прогнозного периода. Если прогноз доходов показывает, что деятельность не характеризуется стабильными темпами изменения потока (прибыли) в конце прогнозного периода, его длительность должна быть увеличена.

В странах Западной Европы прогнозный период для определения доходов, как правило, принимается равным 10 годам, так как экономика западных стран характеризуется достаточно высокой стабильностью. В условиях российской экономики прогнозный период принимается в размере 3-5 лет.

*Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,21<sup>70</sup> года (исходя из даты оценки – 14 октября 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.*

---

<sup>70</sup> 0,21 года – доля года с даты оценки по 31 декабря 2022 г.

### **6.3.3. Прогноз доходов и расходов**

#### **Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

##### **Доходы и расходы при эксплуатации объекта**

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта.

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недогрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – операционные расходы. После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки. Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Так как Объект оценки приставляет собой помещения, предназначенные для сдачи в аренду целиком, то арендопригодная площадь принята равной общей, а в качестве объектов – аналогов подбирались помещения сопоставимой площади, имеющие в своем составе места общего пользования.

#### **Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

#### ***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

#### ***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок.

**Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год**

**Таблица № 29. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 47	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 20
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия, внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	x	<a href="https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/">https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/</a>	<a href="https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/">https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/</a>	<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485</a>	<a href="https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/">https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/</a>
Источник информации	x	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 963 907-28-86	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Павел, +7 902 340-40-75	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30
Общая площадь, кв. м	301,60; 298,70	425,00	60,80	290,00	192,50
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год</b>	<b>?</b>	<b>6 000</b>	<b>4 800</b>	<b>3 310</b>	<b>6 000</b>
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
<b>Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС</b>		5 000	4 000	3 310	5 000
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Как Объект оценки, так и объекты-аналоги, представляют собой встроенные помещения, которые передаются на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых помещений ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

**Условия финансирования.** Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

**Условия продажи.** Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

**Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).** Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Корректировка на рыночные условия не вводилась, так как предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

Оцениваемые помещения расположены в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 509 513 человек на 01 января 2022 г. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

Оценщик использовал среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел., в размере 8,0% в связи с отсутствием факторов для применения минимального или максимального размера скидки. Рынок аренды отличается от рынка продажи и в случае кризисных явлений быстрее реагирует на изменения путем корректировки цен предложений, при этом обычно арендодатели не готовы предоставлять больший размер скидок.

Таблица 473. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.08	0.03	0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00	0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06	0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04	0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Рис. 44. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения <sup>71</sup>

<sup>71</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).



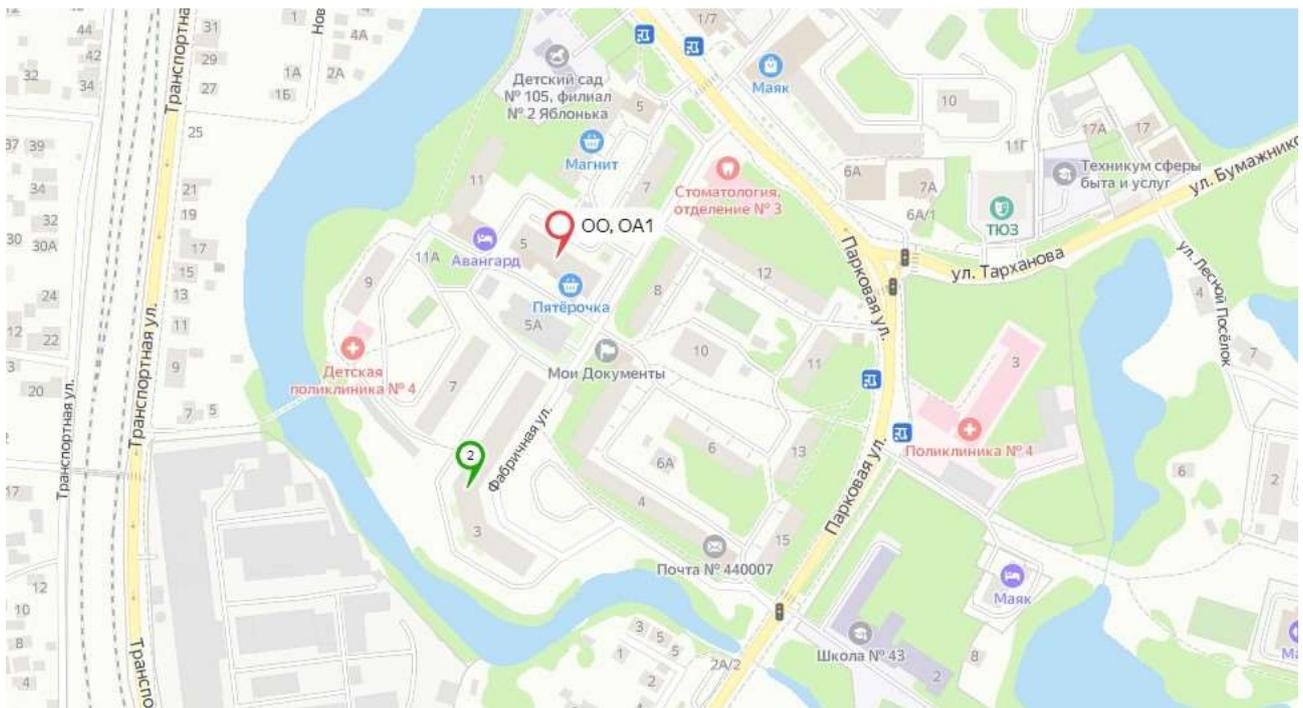


Рис. 45. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)<sup>72</sup>

<sup>72</sup> По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: <https://constructor.maps.yandex.ru>, на карте: № 2-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки и объект-аналог №1

Таблица 75. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5..1млн чел.

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	охраняемые пром. зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	охраняемые пром. зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 46. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>73</sup>

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне высотной (многоквартирной) жилой застройки. Корректировка на ценовую зону не требуется.

*Корректировка на красную линию.* Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов выхода на красную линию и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

Таблица 85. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,88	0,91
2	Санкт-Петербург	0,90	0,89	0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,90	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,88	0,91
5	города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,89	0,92

Рис. 47. Значения корректировок на красную линию<sup>74</sup>

Для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), и объекта-аналога №2, расположенных на первой линии, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, так как данные улицы являются второстепенными, характеризуются невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,91. Для оцениваемого помещения, общей площадью 298,70 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052), и объектов-аналогов №№1,4, расположенных внутриквартально, Оценщик принял средний коэффициент в размере 0,90. Для объекта-аналога №3, расположенного на красной линии, Оценщик принял коэффициент в размере 1,00.

Таблица № 31. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,91	0,90	0,91	1,00	0,90
Величина корректировки, %		1,11%	0,00%	-9,00%	1,11%

<sup>73</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

<sup>74</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

**Таблица № 32. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии) для оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,90	0,90	0,91	1,00	0,90
Величина корректировки, %		0,00%	-1,10%	-10,00%	0,00%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги являются помещениями, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты предлагаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

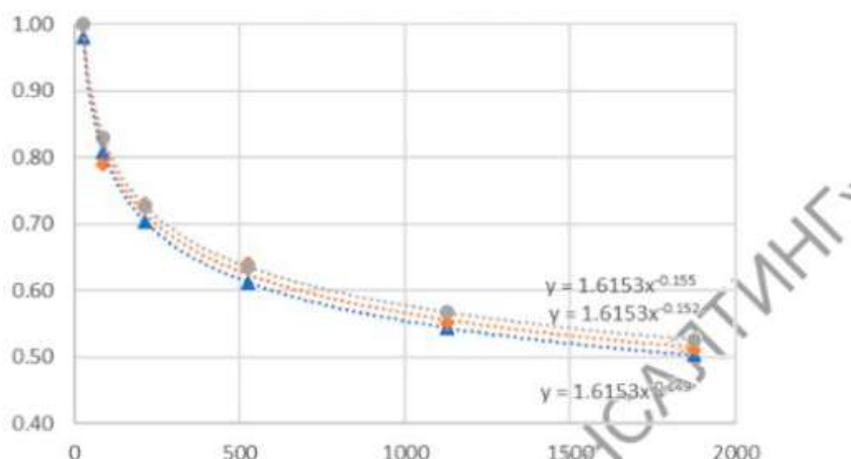


Рисунок 103. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 48. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>75</sup>

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,152} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,152 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Таблица № 33. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443)**

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	301,60	425,00	60,80	290,00	192,50
Величина корректировки, %	x	5,35%	-21,61%	-0,59%	-6,60%

<sup>75</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

**Таблица № 34. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)**

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	298,70	425,00	60,80	290,00	192,50
Величина корректировки, %	x	5,51%	-21,49%	-0,45%	-6,46%

*Корректировка на техническое состояние (отделку).* Далее анализируется техническое состояние оцениваемых объектов и подобранных объектов-аналогов. Так как по данному фактору выявлены различия между объектами-аналогами и Объектом оценки, требуется введение корректировки.

**Таблица 414. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м**

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

**Рис. 49. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта<sup>76</sup>**

**Таблица № 35. Корректировка на отделку**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		4 600,00	3 680,00	3 045,52	4 600,00
Стоимость отделки, руб. кв. м	4 011,78 (=3 713×108,05%)	7 665,93 (=7 095×108,05%)	1 818,43 (=5610×108,05%×30%) <sup>77</sup>	4 011,78 (=3 713×108,05%)	7 665,93 (=7 095×108,05%)
Разница в стоимости отделки (с учетом периодичности проведения ремонта), руб. кв. м		-609,02	365,56	0,00	-609,02
Величина корректировки, %		-13,24%	9,93%	0,00%	-13,24%

Корректировка на состояние отделки проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания в размере инфляции 1,0805 за период с марта 2022 г. по август 2022 г.<sup>78</sup>

Корректировка рассчитывалась исходя из предположения о том, что состояние отделки офисно-торгового помещения свободного назначения может находиться в рабочем состоянии на протяжении 6 лет<sup>79</sup>.

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения оцениваемых объектов

<sup>76</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

<sup>77</sup> Согласно опросу компаний, предоставляющих услуги по строительно-ремонтным и отделочным работам, черновая отделка нежилых помещений составляет в среднем 30% от стоимости отделочных работ класса «эконом» с учетом материалов

<sup>78</sup> Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 12 августа 2022 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>

<sup>79</sup> Справочник строителя. // URL: [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651)

и подобранных объектов-аналогов и в случае отличий по данному фактору, вводится корректировка.

Таблица 296. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500 . 1000 тыс. чел.

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,22	1,30
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,17	1,25
	цоколь	0,82	0,85	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,80	0,94	1,00

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением 0,5...1 млн. чел.<sup>80</sup>

Таблица № 36. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	301,60/298,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,77
Цоколь	0,00	0,00	0,00	290,00	0,00	0,82
1 этаж	0,00	425,00	60,80	0,00	192,50	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60/298,70	425,00	60,80	290,00	192,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,610	1,000	1,000	0,820	1,000	-
Корректировка, %	-	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-23,00%	-

*Корректировка на тип входа.* Корректировка на тип входа не вводилась, т. к. все объекты имеют отдельный вход.

*Корректировка на тип парковки.* Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку (при наличии у жилого дома организованной парковки она расположена в другой части дома).

*Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца).* Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как помещения свободного назначения.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* Не выявлены.

Далее приводятся итоговые корректировки цен сравниваемых объектов, согласование их откорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта. Схема согласования откорректированных цен аналогов описана ранее (раздел 6.1.6).

<sup>80</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

**Таблица № 37. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443)**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	4 600	3 680	3 046	4 600
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	х	1,11%	0,00%	-9,00%	1,11%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	301,60	425,00	60,80	290,00	192,50
Корректировка	х	5,35%	-21,61%	-0,59%	-6,60%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-13,24%	9,93%	0,00%	-13,24%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	1
Корректировка	х	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-23,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-29,78%	-34,67%	-15,69%	-41,73%
I - абсолют. вал. коррекция	x	70,22%	65,33%	84,31%	58,27%
Весовой коэффициент	x	25,25%	23,49%	30,31%	20,95%
Итого скорректированная цена аналогов	x	3 230	2 404	2 568	2 681
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) <sup>81</sup>	x	42,70%	54,54%	15,69%	43,95%
<i>Коэффициент вариации</i>		13,17%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> в год без НДС</b>	<b>2 720</b>	<b>816</b>	<b>565</b>	<b>778</b>	<b>562</b>

**Таблица № 38. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения для оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	4 600	3 680	3 046	4 600
<b>Корректировка на ценовую зону</b>					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на локальное местоположение</b>					
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	x	0,00%	-1,10%	-10,00%	0,00%
<b>Корректировка на тип объекта</b>					

<sup>81</sup> Значительная величина суммарной корректировки связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, в частности, объектов в цоколях, подвалах в сопоставимом техническом состоянии. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на площадь</b>					
Общая площадь, кв. м	298,70	425,00	60,80	290,00	192,50
Корректировка	х	5,51%	-21,49%	-0,45%	-6,46%
<b>Корректировка на техническое состояние</b>					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-13,24%	9,93%	0,00%	-13,24%
<b>Корректировка на этаж расположения</b>					
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	1
Корректировка	х	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-23,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на парковку</b>					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-30,73%	-35,66%	-16,55%	-42,70%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	69,27%	64,34%	83,45%	57,30%
Весовой коэффициент	х	25,25%	23,45%	30,42%	20,88%
Итого скорректированная цена аналогов	х	3 186	2 368	2 542	2 636

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) <sup>82</sup>	x	41,75%	55,52%	16,55%	42,70%
<i>Коэффициент вариации</i>		13,18%			
<b>Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м<sup>2</sup> в год без НДС</b>	<b>2 683</b>	804	555	773	550

<sup>82</sup> Значительная величина суммарной корректировки связана с ограниченностью рынка аналогичных оцениваемому объектам, в частности, объектов в цоколях, подвалах в сопоставимом техническом состоянии. В связи с обоснованностью введения корректировок Оценщик допускает, что данный факт не имеет существенного влияния на достоверность полученных результатов оценки

### **Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы**

Потери при получении арендной платы по коммерческим помещениям могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_d), \text{ где:}$$

- $K_{vl}$  – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$  – потери от незаполняемости;
- $K_d$  – потери от неуплаты.

В результате консультаций с арендаторами и арендодателями аналогичных коммерческих помещений Исполнителем выяснено, что, типичным договорным условием является предоплата, поэтому величина потерь от неуплаты принята в размере 0%.

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 15%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации. Кроме того, с учетом нестабильности политической и экономической ситуации какое-либо достоверное прогнозирование данного показателя затруднено.

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Рис. 51. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения<sup>83</sup>

### **Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)**

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Таблица № 39. Расчет потенциального валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект №1	Объект №2
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	2 720	2 683

<sup>83</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.

Наименование	Объект №1	Объект №2
Площадь, кв. м	301,60	298,70
Потенциальный валовой доход, руб. в год	820 405	801 498
Потери от недоиспользования, %	15,00%	15,00%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	697 345	681 273

#### Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора). Под коммунальными платежами Оценщик подразумевает плату за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, отопление. Под эксплуатационными расходами арендатора Оценщик подразумевает плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора.

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, размер операционных расходов по оцениваемым помещениям составляет:

**Таблица № 40. Данные о фактических расходах за 2021 г., без НДС**

Наименование	Объект №1	Объект №2
Вознаграждение управляющей компании	161 540,53	159 992,15
Взносы на кап. ремонт	7 095,11	7 011,54
Теплоснабжение	41 528,59	50 439,19
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	39 452,71	46 632,45
Налог на имущество	0	0
Страхование	13 253,76	13 126,32
<b>Итого без учета теплоснабжения и расходов по текущему санитарному и техническому содержанию</b>	<b>181 889,40</b>	<b>180 130,01</b>
<b>Величина операционных расходов собственника в % от ПВД</b>	<b>22,17%</b>	<b>22,47%</b>

Следует отметить, что состав операционных расходов не соответствует типичным в связи с тем, что объект находится в управлении управляющей компании присутствует такой вид расходов как вознаграждение управляющей компании, в то же время отсутствует типичный для рынка налог на имущество/недвижимость, так как оцениваемые помещения стоят на бухгалтерском учете в качестве товара. Также размер расходов не является типичным в связи с тем, что помещения не используются. Так как использование в расчете фактических данных приведёт Оценщика к получению инвестиционной стоимости, то есть стоимости для конкретного правообладателя оценщик не использовал фактические расходы.

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята по рыночным данным как среднее значение величины операционных расходов для торговых объектов класса С и ниже (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 21,5%.

#### **8.2. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта торговой недвижимости**

Таблица 37. Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Торговые объекты класса С и ниже	21,5%	19,6%	23,4%
2. Высококласная торговая недвижимость	24,9%	22,5%	27,4%

**Рис. 52. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ<sup>84</sup>**

<sup>84</sup> «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г. Информация о расходах с разбивкой по численности населения в Справочнике не представлена.

**Таблица № 41. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету**

Наименование	Объект №1	Объект №2
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	21,5%	21,5%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	820 405	801 498
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	176 387	172 322

Дополнительные доходы от эксплуатации оцениваемых объектов, по данным Заказчика, и анализу, проведенному Оценщиком, отсутствуют, поэтому Оценщик принял их равными 0,00 рублей в год.

Чистый операционный доход рассчитывается как сумма действительного валового дохода и дополнительных доходов от эксплуатации объекта недвижимости за минусом расходов собственника, подлежащих вычету.

**Таблица № 42. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Объект №1	Объект №2
Действительный валовой доход, руб. в год	697 345	681 273
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	176 387	172 322
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	520 957	508 951

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается в 2023 г. темп роста удельных арендных ставок объектов свободного назначения согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,6%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%

**Рис. 53. Ожидаемый рост (падение) удельных арендных ставок в следующем году. Объекты свободного назначения<sup>85</sup>**

Учитывая высокую инфляционную составляющую темп роста принимается на максимальном уровне для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 6,0%.

Далее используется прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично.

<sup>85</sup> Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021 г.

**Таблица № 43. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС, для объекта №1**

Период	14.10.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	111 427 <sup>86</sup>	552 215	585 624	609 049	633 411
Темп изменения, %	-	6,00%	6,05%	4,00%	4,00%

**Таблица № 44. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС, для объекта №2**

Период	14.10.2022- 31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	108 859 <sup>87</sup>	539 488	572 127	595 012	618 813
Темп изменения, %	-	6,00%	6,05%	4,00%	4,00%

### 6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{88}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для помещений свободного назначения в размере 12,13%.

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

**Таблица № 45. Уровень инфляции, принимаемый к расчету**

№	Наименование	2022	2023	2024-постпрогнозный период
1	«Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов», май 2022 г., <a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/s_cenarnye_usloviya_2023.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/s_cenarnye_usloviya_2023.pdf</a>	17,50%	6,10%	4,00%
2	Макроэкономический опрос Банка России, сентябрь 2022 г., <a href="https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/">https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/</a>	12,90%	6,00%	4,00%
	<b>Инфляция, принимаемая к расчету</b>	<b>15,20%</b>	<b>6,05%</b>	<b>4,00%</b>

<sup>86</sup> С учетом доли года 0,21, соответствующей периоду прогнозирования

<sup>87</sup> С учетом доли года 0,21, соответствующей периоду прогнозирования

<sup>88</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

Министерство экономического развития Российской Федерации		Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)					
		2021	2022	2023	2024	2025	
		отчет	прогнозы				
1	Цена на нефть, долл. за баррель	69,1	80,1	71,4	66,0	61,2	
2	Индекс потребительских цен						
3	на конец года	% к декабрю	104,4	117,5	126,7	134,2	134,2
4	в среднем за год	% гг	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0
5	Валовой внутренний продукт						
6	Номинальный объем	млрд руб.	131045	140719	147762	158150	167852
7	Темп роста	% гг	104,7	92,2	99,3	103,2	102,6

Рис. 54. Прогноз инфляции на 2022-2025 гг. по источнику №1<sup>89</sup>

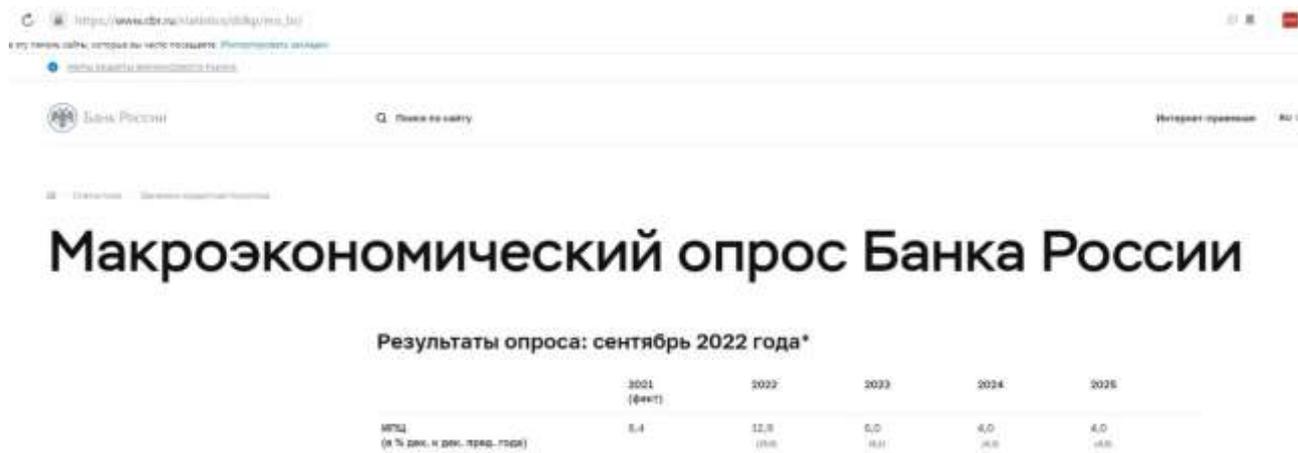


Рис. 55. Прогноз инфляции на 2022-2025 гг. по источнику №2<sup>90</sup>

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Таблица № 46. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Период				Постпрогнозный период
	2022	2023	2024	2025	
Ставка капитализации, %			12,13%		
Долгосрочный темп роста в год, %	15,20%	6,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	27,33%	18,18%	16,13%	16,13%	16,13%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

#### Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

#### Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения

<sup>89</sup> Источник: Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата опубликования: 18 мая 2022 г., [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/osnovnye\\_parametry\\_scenarnyh\\_usloviy\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2024\\_i\\_2025\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html)

<sup>90</sup> Источник: Макроэкономический опрос Банка России, дата опубликования: 08 сентября .2022 г., [https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

### 6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \dots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет: 0,11=0,21 года / 2.

**Таблица № 47. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для объекта №1**

Период	14.10.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	111 427	552 215	585 624	609 049
Период	0,21	1,21	2,21	3,21
Середина периода (период дисконтирования)	0,11	0,71	1,71	2,71
Ставка дисконтирования	27,33%	18,18%	16,13%	16,13%
Коэффициент дисконтирования	0,9745	0,8806	0,7583	0,6530
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	108 585	486 261	444 073	397 706

**Таблица № 48. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для объекта №2**

Период	14.10.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	108 859	539 488	572 127	595 012
Период	0,21	1,21	2,21	3,21
Середина периода (период дисконтирования)	0,11	0,71	1,71	2,71
Ставка дисконтирования	27,33%	18,18%	16,13%	16,13%
Коэффициент дисконтирования	0,9745	0,8806	0,7583	0,6530
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	106 083	475 054	433 838	388 540

### 6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Для ее определения Оценщик использовал метод прямой капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, расчет которого представлен в п. 6.3.3. Отчета.

Таким образом, терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

**Таблица № 49. Расчет текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости, руб. без НДС**

№	Показатель	Объект №1	Объект №2
1	Денежный поток в постпрогножном периоде, руб. без НДС	633 411	618 813
2	Ставка капитализации	12,13%	12,13%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	5 224 007	5 103 611
4	Период дисконтирования	3,21	3,21

№	Показатель	Объект №1	Объект №2
5	Коэффициент дисконтирования <sup>91</sup>	0,6060	0,6060
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	3 165 559	3 092 604

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,21.

### 6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости.

**Таблица № 50. Расчет стоимости объекта №1 по доходному подходу**

Период	14.10.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	108 585	486 261	444 073	397 706	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					3 165 559
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>4 602 184</b>				

**Таблица № 51. Расчет стоимости объекта №2 по доходному подходу**

Период	14.10.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	106 083	475 054	433 838	388 540	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					3 092 604
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>4 496 119</b>				

<sup>91</sup> Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный (рыночный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В данном случае затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщик применил два подхода – сравнительный (рыночный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 – 12,8
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 – 13,3

Рис. 56. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе на активном рынке<sup>92</sup>

<sup>92</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

**Неопределенность величины рыночной  
стоимости при доходном подходе на активном  
рынке**

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

**Рис. 57. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе на активном рынке<sup>93</sup>**

**Таблица № 52. Неопределенность величины справедливой стоимости**

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный (рыночный) подход	Доходный подход
Активный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00%	16,50%

**Таблица № 53. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Сравнительный (рыночный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	11 502 122	9 098 303	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C <sub>min</sub> ), руб.	10 121 867	7 597 083	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C <sub>max</sub> ), руб.	12 882 377	10 599 523	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	10 121 867	10 599 523	-
<b>Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются</b>			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного (рыночного) и доходного подходов. Проанализировав преимущества и недостатки каждого из подходов, Оценщик сделал вывод, что подходы являются равнозначными и принял веса равными по 0,5.

**Таблица № 54. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:14 43	301,6	5 903 984	0,50	4 602 184	0,50	5 253 000
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:20 52	298,7	5 598 138	0,50	4 496 119	0,50	5 047 000

<sup>93</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
<b>Итого</b>				<b>11 502 122</b>		<b>9 098 303</b>		<b>10 300 000</b>

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Таким образом,

**Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, по состоянию на 14 октября 2022 г.<sup>94</sup> составляет:**

**10 300 000 (Десять миллионов триста тысяч) рублей без учета НДС,**

**в том числе:**

**Таблица № 55. Справедливая стоимость Объекта оценки**

№	Адрес	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 253 000
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 047 000
<b>Итого</b>					<b>10 300 000</b>

<sup>94</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета, в том числе пп. 14, 19,20

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1  
к ТЗ № 34 от «14» октября 2022 г.  
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «10» марта 2021 г.

### Задание на оценку

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

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

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

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

№	Адрес	Наименование объекта	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м
1	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13, 14, 15, 16	58:29:2009002:1443	301,6
2	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1, 2, 3, 4	58:29:2009002:2052	298,7

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

- копиях Выписок из ЕГРН от 06.05.2021 г.;
  - прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.
3. Имущественные права на Объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права: доверительное управление.
4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений.
6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
7. Требования к составлению Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (Двух) лет в количестве 2 (Двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (Трех) лет на дату оценки.
8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 6 (Шести) месяцев с даты оценки.
9. Дата оценки. 14 октября 2022 г.

10. Срок проведения оценки. 14 октября 2022 г. (включительно).

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений (обременений), кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» марта 2021 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) Объекта оценки, за исключением указанных в Отчете об оценке, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, без личного осмотра Оценщиком.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью, возникшей после обращения Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине 24 февраля 2022 г. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитываются Оценщиком, оценка проводится исходя из допущения, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. Определенная в Отчете стоимость актуальна на дату оценки и может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.
- Иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

12. Подпись сторон

От Заказчика:

Генеральный директор



/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор



/С.О. Найчук/

## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.  
в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**  
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер	<u>3872</u>
дата включения в реестр	<u>27 октября 2016</u>

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора



А.В. Коста

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПЕЦИАЛ» М.П. № 02217 / 04.10.18.001

# РОСГОССТРАХ



## ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г., с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение 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.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. 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 трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.  
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,  
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,  
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,  
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и  
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

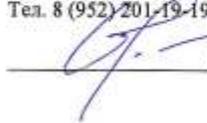
М.П.  Апунин К. С.

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич

197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,  
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по  
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-  
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,  
ИНН 781425955922,  
Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного  
обращения и собственной ручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77  
(бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).





### ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Юридический адрес:** 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68  
**ИНН 7810233126, КПП 781001001**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 18.12.2021г.

## Приложение 3. Рыночная информация

### Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

[https://penza.move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploschadyu\\_1246\\_kvm\\_penza\\_ulica\\_izmaylova\\_127\\_6868103187/](https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kvm_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/)

на сайте, которое вы часто посещаете. [Изменить этот заголовок](#)

## Продам помещение свободного назначения, 124.6 м<sup>2</sup>, Пенза, улица Измайлова, 127

**3 115 000 Р** цены за м<sup>2</sup> **25 000 Р** в Пензе ул. Измайлова, 127 ★ Добавить в избранное

2 декабря 2021 134 (в т.ч. на сайте) Обновлено 11 октября в 12:39 Показать фото Заметки Поиск PDF



**Музыкант Кирил Александрович Влада**  
+7 (909) 315-41-51

Соблюдите правила, что Вы нашли объявление на портале move.ru

На странице действительны следующие условия: **Полное наименование и контактные данные**, чтобы не потерять по другим объявлениям

**ЦБ РФ**

USD 81.00 Р 1.37 Р ▲

EUR 82.35 Р 1.53 Р ▲

**ПТСОМ**

BTC -> 220715 Р - 17400 Р ▲

на сайте, которое вы часто посещаете. [Изменить этот заголовок](#)



### ПСН в продажу

Цена:	3 115 000 Р	Дата публикации:	2 декабря 2021
Цена за м <sup>2</sup> :	25 000 Р	Дата обновления:	11 октября в 12:39
Тип объекта:	лес	ID:	686-810-315-7
Общая площадь:	124.6 м <sup>2</sup>		

### Описание

Продается коммерческое помещение по ул. Измайлова, 127.  
Площадь 124,6 кв.м.  
Помещение находится в 10 минутах от центра города, среди зеленого леса в окружении уютных коттеджных строений.  
У помещения есть отдельный вход. Высота потолков 2,7 м.  
В доме индивидуальное отопление, низкие коммунальные платежи.  
Помещение отлично подойдет под офис, колл-центр, швейное производство и т.д. (кому не важен непосредственный визит клиентов).  
Если ищете уединенное, экологически чистое место для своего бизнеса - то это Ваш идеальный вариант!  
От Собственника. Без комиссии.  
Код объекта: 177899.

### Информация

Продается ПСН площадью 124.6 кв.м. Пензенская область, цена 3 115 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Показать фото Заметки Поиск PDF



<https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/>

https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/

на сайт, который вы хотите посмотреть. Интерпретировать статистику

циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Территория жизни

Назначение, 4 Пенза - Коммерческая - Продажа помещений? свободное назначение в Пензе - Железнодорожный - этаж Помещение

1 км, 11:07 37А гостиница, 4 ж.к.с/эт

**Свободное назначение, 100 м<sup>2</sup>**  
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Ирмайлова, 45А На карте

В избранном

100 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

**4 100 000 Р**  
41 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**+7 902 353-29-99**  
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И скажите, что вы его нашли.

Написать

ID 16374292

https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/

на сайт, который вы хотите посмотреть. Интерпретировать статистику

100 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

Продам 100 кв.м 1-й этаж, 1-я линия, новый ремонт, удобная парковка

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 902 353-29-99**  
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	4 100 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	41 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	483 333 Р
			Свободная продажа

**+7 902 353-29-99**  
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Общая информация

Высота потолка	3,1 м
Внутренний двор	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

**4 100 000 Р**  
41 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

**+7 902 353-29-99**  
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И скажите, что вы его нашли.

Написать

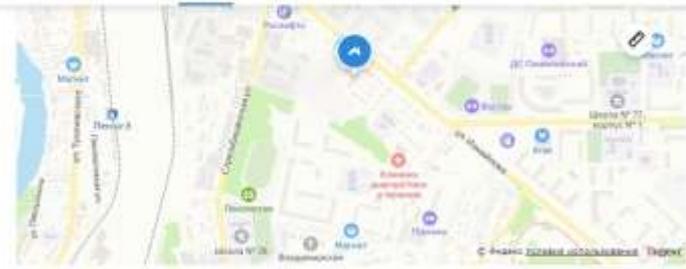
ID 16374292

https://penza.cian.ru/sale/commercial/E201124053/

на сайте, которая вы часто посещаете. Интерпретация закладки

Фотографии (1) | Схематик | **На карте** | Контактные лица | Подробное описание

Свободное назначение, 100 м<sup>2</sup> | Избранное



**4 100 000 Р**  
41 000 Р за м<sup>2</sup>

**+7 902 353-29-99**  
Позвоните агенту, для консультации по объявлению на ЦИАН. И получите ответ по всем вопросам

Написать

ID 16374292

Вид постройки	1953	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	100 м <sup>2</sup>		

**О доме**

Вид постройки	1953	Этажность	3
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	5
Асбестовый	Нет	Настил	-

Экспорт | Поделиться | Показать все

**ID 16374292**  
4 года 4 месяца на ЦИАН

https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/

http://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/

на сайте, которая вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы [Защитите свои данные](#)

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа коммерческой недвижимости в Пензе > Железнодорожный > улица Фабричная

1 мин. 14.22 • 205 прометра, 2 км от центра Пенза

### Свободное назначение, 65,5 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3 (на карте)

[Планировка](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠](#)

3 фото

**65,5 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Планировка

**3 600 000 Р** ↑

54 962 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**+7 927 289-57-59**

**+7 905 015-65-03**

Помогите людям, которые это объявление не читают. Нажмите эту кнопку ниже.

[Написать](#)

**Екатерина Кожеева**

**Профи** ИРД

[Документы агента проверены](#)

Рейтинг

5.0 ★★★★★ 3 отзыва

Опыт работы с 2018 года

Будь в объектах

http://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/

на сайте, которая вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

**65,5 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Планировка

Продать коммерческое помещение в центре по адресу ул. Фабричная 3. Дом кирпичный 2014 года постройки. Помещение площадью 65.5 на первом этаже жилого дома. С отдельным входом. С качественной черновой отделкой. Свободная планировка. Вход оборудован пандусом. Отличный вариант для офиса, бытовых услуг, стоматологии и т.д. Достаточно мест для парковки.

**Возможное назначение**

☒ Офис:

Буд: парикмахерский салон красоты, аптека, бытовые услуги, медицинский центр

**Остальные вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

**+7 927 289-57-59, +7 905 015-65-03**

Помогите людям, которые это объявление не читают

**Условия сделки**

Цена	3 600 000 Р	Наличие	НДС включен
Стоимость	54 962 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	600 000 Р
			Свободная планировка

**+7 927 289-57-59, +7 905 015-65-03**

**3 600 000 Р** ↑

54 962 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**+7 927 289-57-59**

**+7 905 015-65-03**

Помогите людям, которые это объявление не читают. Нажмите эту кнопку ниже.

[Написать](#)

**Екатерина Кожеева**

**Профи** ИРД

[Документы агента проверены](#)

Рейтинг

5.0 ★★★★★ 3 отзыва

Опыт работы с 2018 года

Будь в объектах

https://penza.olx.ru/sale/comment/266871336/

на сайте, которая во время просмотра. Интерпретация задания

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактная информация Показать объявление

Свободное назначение, 65,5 м<sup>2</sup> Влюбленные

**3 600 000 Р** +

54 962 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**+7 927 289-57-59**  
**+7 905 015-65-03**

Позвоните, свяжитесь, чтобы увидеть объявление на OLX.ru и оставить отзыв после звонка

[Написать](#)

**Екатерина Кожяева**

Профи (PRO)  
Документы агента проверены

Репозити  
3,8 ★★★★★ 3 отзыва  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 8 объявлений

**Общая информация**

Юридический адрес: Предоставляется  
Высота потолка: 3,2 м  
Ввод: Отдельный с улицы  
Состояние: Требуется капитальный ремонт  
Количество входных дверей: 1  
Мощность, кВт: 35

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3

Положено рядом Инфраструктура Парковка

https://penza.olx.ru/sale/comment/266871336/

https://penza.olx.ru/sale/comment/266871336/

на сайте, которая во время просмотра. Интерпретация задания

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактная информация Показать объявление

Свободное назначение, 65,5 м<sup>2</sup> Влюбленные

**3 600 000 Р** +

54 962 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**+7 927 289-57-59**  
**+7 905 015-65-03**

Позвоните, свяжитесь, чтобы увидеть объявление на OLX.ru и оставить отзыв после звонка

[Написать](#)

**Екатерина Кожяева**

Профи (PRO)  
Документы агента проверены

Репозити  
3,8 ★★★★★ 3 отзыва  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 8 объявлений

Под застройку: 2012  
Категория сделки: Действующая  
Статус участка: В собственности

Тип здания: Общедомовая  
Жулой дом: 65,5 м<sup>2</sup>

**О доме**

Под застройку: 2012  
Материал стен: Кирпичный  
Адресный: Нет

Этажность: 17  
Площадь: 6  
Квартир: 334

📄 Скачать 🖨️ Печать 🚩 Пометить

Репозити  
**Екатерина Кожяева** PRO  
Документы агента проверены

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/>

https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/

на сайте, которая в него попадает. Игнорировать заявки

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Территории лотсы

Недвижимость в Пензе · Коммерческая · Аренда помещений (оборудованные) Пензе · Ижевское/Сормовский · Здания/Фабрики

9 кв. 2015 · 11 километров · 2 кв. метра

**Свободное назначение, 425 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Сити-М», Фабричная, 5, сдан в 4 кв. 2011.  
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 5. На плане

212 500 Р./мес.   
8 000 Р за м<sup>2</sup> в год.  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС, без комиссии  
**+7 963 907-28-86**  
Позвоните, чтобы узнать, что находится объявление на ЦИАН. Мы готовы стать вашим агентом

425 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 10 Этаж | Свободно Помещение

Агентство недвижимости  
**Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции**  
Документы проверены

https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/

на сайте, которая в него попадает. Игнорировать заявки

212 500 Р./мес.   
8 000 Р за м<sup>2</sup> в год.  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС, без комиссии  
**+7 963 907-28-86**  
Позвоните, чтобы узнать, что находится объявление на ЦИАН. Мы готовы стать вашим агентом

425 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 10 Этаж | Свободно Помещение

Сдан 5 425 кв.м. по ул.Фабричная 5.  
Сдан помещение свободного назначения общей площадью 425 кв.м. по ул.Фабричная 5.  
Технические характеристики:  
-1/10 этажного дома;  
-общая площадь 425 кв.м.;  
-отдельная входная группа;  
-автомойка с зоной для разгрузки;  
-высокие потолки 3,5 м;  
-мощность 38 кВт;  
-подсобные помещения;  
-все коммуникации;  
-два сан/узла.  
Помещение подходит под: продуктовый магазин, аптеку, под зоотовары, магазин одежды, детский центр, медицинский центр.  
Есть возможность разделить на два помещения по 200 кв.м.  
Отличное место для размещения наружной рекламы.  
Стоимость: 500 руб. за кв.м. + ЖКЛ.  
Звоните! Пожарку в удобной для вас форме.  
Прямая аренда от собственника.

Лот 25967

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 963 907-28-86**  
Позвоните, чтобы узнать, что находится объявление на ЦИАН

Агентство недвижимости  
**Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции**  
Документы проверены

https://penza.cian.ru/immocomm/62540625113/

на сайте, который вы часто посещаете. Вы можете также заказать

Фотографии (0) **Описание** На карте Показать объявление

**Свободное назначение, 425 м<sup>2</sup>** [В избранное](#)

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
**+7 963 907-28-86**  
Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	212 500 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	6 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 35 416 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная контора	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не предусмотрены	Штрафы от арендатора	-
Посредство	1 месяц		

**+7 963 907-28-86**  
Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН

**212 500 ₽/мес.**  
6 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС, без комиссии  
**+7 963 907-28-86**  
Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. В случае если цена изменится

Агентство недвижимости  
**Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции**  
[Документы проверены](#)

**в ЖК «Сити-М», Фабричная, 5, сдан в 4 кв. 2015**  
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 5

[Показать район](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

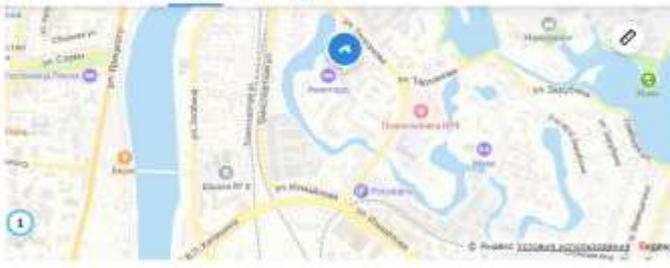


https://penza.cian.ru/immocomm/62540625113/

на сайте, который вы часто посещаете. Вы можете также заказать

Фотографии (0) **Описание** **На карте** Показать объявление

**Свободное назначение, 425 м<sup>2</sup>** [В избранное](#)



**212 500 ₽/мес.**  
6 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС, без комиссии  
**+7 963 907-28-86**  
Пожалуйста, помните, что вы видите объявление на ЦИАН. В случае если цена изменится

Агентство недвижимости  
**Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции**  
[Документы проверены](#)

Общая площадь: **425 м<sup>2</sup>**

**О доме:**

Год постройки:	2010	Этажность:	30
Материал стен:	Кирпичный	Подъезд:	2
Лифтовый:	Нет	Квартир:	126

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/

https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/

на сайте, который вы часто посещаете. Изменить настройки

[Аренда](#)
[Продажи](#)
[Новостройки](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[Справки](#)
[Территориальные](#)

[+ Помощь, объявления](#)

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Аренда помещений (свободного назначения) в Пензе > Железнодорожный > улица Фабричная

3 км, 1042 • 163 просмотра, 2 за последние 7 дней

### Свободное назначение, 60 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3 № кадастра

10 фото

**60 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**24 000 Р./мес.** ↑ ↓

4 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 902 341-54-32**

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте этот номер звонка

**Специалист работает с 09:00 до 20:00**

Напишите ему или позвоните завтра: +79023415432

[Написать](#)

**Валерий Рабинович**

https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/

на сайте, который вы часто посещаете. Изменить настройки

10 фото

**60 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 17**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Сдам помещение по ул. Фабричная 3, свой отдельный вход с козырьком, 60, 8 кв.м., 7, 5 м. х 8 м, просторное квадратное помещение правильной формы на одну сторону, свой санузел. Удобный подъезд и стоянка! До центра города 3 минуты ходьбы. Подходит под любой вид коммерческой деятельности! Объявление от собственника! Помещение готово для размещения любого вида деятельности! Свободная планировка, черновая отделка!

Рассмотрю разные варианты, открыт к обсуждению после просмотра.

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь

Еще: свободное назначение, лоджия/терраса, салон красоты, кафе/ресторан, ителье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, швейц, спортзал, зал, кальянная, дитя, продюсер, обшарит, магазин, шоурум, спонсорский, фотостудия, коммерция

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

**+7 902 341-54-32**

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	24 000 Р./мес.	Тип аренды	Полная Аренда
------	----------------	------------	---------------

**24 000 Р./мес.** ↑ ↓

4 000 Р. за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 902 341-54-32**

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте этот номер звонка

**Специалист работает с 09:00 до 20:00**

Напишите ему или позвоните завтра: +79023415432

[Написать](#)

**Валерий Рабинович**

https://penza.cian.ru/rent/commers/26640276/

на сайте, которые вы часто посещаете. [История поиска](#)

**Фотографии (0)** Описание **На карте** Контактное лицо **Пожалуйста, объявление**

Пожалуйста, добавьте объявление и укажите необходимую информацию.

**+7 902 341-54-32**  
Пожалуйста, свяжитесь со мной по объявлению № 26640276

**Условия сделки**

Цена	24 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	4 000 Р за м²/год	Трехсторон	Длительный
Налог	НДС включен: 3 960 Р	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендный календарь	Да
Инженерные планы	Не включены	Специальное разрешение	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Помощь от хозяина	-
Предупреждение	3 месяца		

**+7 902 341-54-32**  
Пожалуйста, свяжитесь со мной по объявлению № 26640276

**Общая информация**

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Под чистовую отделку

Количество этажей/этажи: 1

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3

**Свободное назначение, 60 м²** [В избранное](#)

**24 000 Р/мес.** +

4 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 902 341-54-32**

Пожалуйста, свяжитесь со мной по объявлению № 26640276 и укажите этаж после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 20:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79023415432

[Написать](#)

**Валерий Рабинович**

**B**

https://penza.cian.ru/rent/commers/26640276/

на сайте, которые вы часто посещаете. [История поиска](#)

**Фотографии (0)** Описание **На карте** Контактное лицо **Пожалуйста, объявление**

**Под постройке** 2012 **Тип здания** Жилой дом

**Категория здания** Действующее **Общая площадь** 60 м²

**Статус участка** В собственности

**О доме**

Под постройке	2012	Этажность	17
Материал стен	Кирпичный	Подъезд	6
Аварийный	Нет	Квартир	334

**Свободное назначение, 60 м²** [В избранное](#)

**24 000 Р/мес.** +

4 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

**+7 902 341-54-32**

Пожалуйста, свяжитесь со мной по объявлению № 26640276 и укажите этаж после звонка

**Специалист работает с 09:00 до 20:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79023415432

[Написать](#)

**Валерий Рабинович**

**B**

[https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_290\\_m\\_2557043485](https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485)

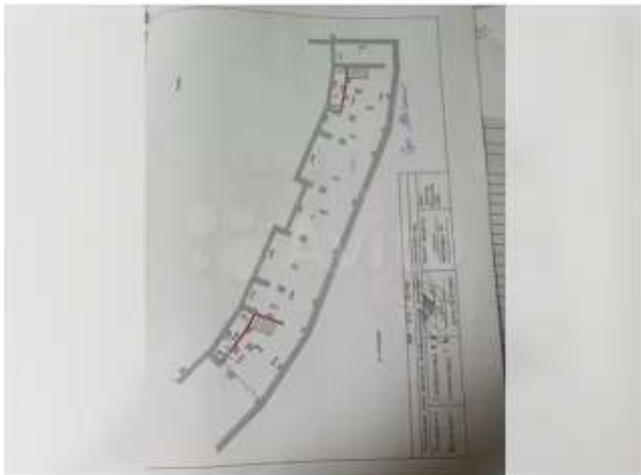
[https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_290\\_m\\_2557043485](https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485)

на сайтах, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)

Пенза · Сдам · Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 290 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**80 000 Р в месяц** ▾

276 Р в месяц за м², залог 80 000 Р  
или предложите свою цену

8 902 340-40-75

[Написать сообщение](#)

**Павел**

Арендодатель

На Авито с апреля 2012

Завершено 3 объявления

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_290\\_m\\_2557043485](https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_2557043485)

на сайтах, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)



Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 290 м²

Этажи: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

**80 000 Р в месяц** ▾

276 Р в месяц за м², залог 80 000 Р  
или предложите свою цену

8 902 340-40-75

[Написать сообщение](#)

**Павел**

Арендодатель

На Авито с апреля 2012

Завершено 3 объявления

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

### Расположение

Пензенская область, Пенза, ул. Антонова, 47

р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

### Описание

Сдаю цокольное помещение по ул. Антонова 47, площадь 290м2, подойдет под офис, магазин, медцентр и тд. Ремонт, окна, 2 входа (один общий с магнитом), 2 санузла.

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2557043485 · 20 сентября в 14:29 · 20 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://penza.move.ru/objects/sdaetsya\\_psn\\_ploshchadyu\\_1925\\_kv\\_m\\_penza\\_ulica\\_antonova\\_20\\_6878909770/](https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/)

[https://penza.move.ru/objects/sdaetsya\\_psn\\_ploshchadyu\\_1925\\_kv\\_m\\_penza\\_ulica\\_antonova\\_20\\_6878909770/](https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/)

сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)

## Аренда помещения свободного назначения, 192.5 м<sup>2</sup>, Пенза, улица Антонова, 20

96 250 Р цена за м<sup>2</sup>  
500 Р  
руб. за м<sup>2</sup> в месяц

Пенза  
ул. Антонова, 20

Добавить в избранное



1 июля (17 закладок) Обновлено 5 октября

Оценить объект Заметки Поделиться RSS



ОН Перспектива24 - Пенза  
ОН Перспектива24 - Пенза  
**+7 (906) 376-81-30**  
Соблюдите правило, что Вы не можете объявление на портале move.ru

Поскольку объявление в данном разделе не является офертой, оно не имеет юридической силы и не может использоваться в качестве доказательства.

### ЦЕ РФ

USD 61.25 Р 0.99 Р ▲

EUR 50.99 Р 1.74 Р ▲

### ВТСОМ

RTC 121259 Р 8781 Р ▲

[https://penza.move.ru/objects/sdaetsya\\_psn\\_ploshchadyu\\_1925\\_kv\\_m\\_penza\\_ulica\\_antonova\\_20\\_6878909770/](https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/)

сайты, которые вы часто посещаете. [Изменить список закладок](#)



### ПСН в аренду

Цена:	96 250 Р в месяц	Дата публикации:	1 июля
Цена за м <sup>2</sup> :	500 Р	Дата обновления:	5 октября
Тип объекта:	псн	Ю:	887-690-073-0
Общая площадь:	192.5 м <sup>2</sup>		

### Описание

Аренда коммерческого помещения по ул. Антонова.  
Площадь помещения – 192,5 кв.м.  
Стоимость – 500 руб. за 1 кв.м.  
Встроенно-пристроенный Т/эп/в 10 этажного жилого дома.  
Отдельная входная группа.  
Зеленый выход можно использовать для разгрузки/погрузки.  
Помещение свободной планировки.  
Состояние – заходи и работай.  
Свой санузел, все коммуникации.  
Удобные подъездные пути, стоянка для клиентов.  
Недалеко от остановки общественного транспорта.  
Помещение абсолютно подходит для любого вида деятельности: розничный магазин, салон красоты, офис, медицинские услуги, центр выдачи и т.д.  
Наличие большого места для размещения наружной рекламы.  
Спальный район с высокой степенью заселения.  
Лот №275149

### Информация

Сдам ПСН площадью 192,5 кв.м. Пензенская область, цена 96 250 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области**  
подразделение кадастрового учета и регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г:			
Кадастровый номер:	58:29:2009002:1443		
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009002		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012		
Равно 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:	301.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14501335.16		
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 вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение в литере А.		
Получатель выписки:	Батракова Олеся Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193		

полное наименование организации <b>ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА КАДАСТРА И РЕГИСТРАЦИИ</b> <b>ЭКСПЕРТ</b>	подпись  М.П.	<b>В.В.МУРУКИНА</b> инициалы, фамилия
---	--	--

Раздел 2 Лист 2

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
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		58:29:2009002:1443	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 58:29:2009002:1443-58/059/2021-5 06.05.2021 12:03:40
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:		06.05.2021 12:03:40
	номер государственной регистрации:		58:29:2009002:1443-58/059/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.05.2021 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009, с последующими изменениями и дополнениями, выдан 25.12.2005
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

 подпись М.П.	В.В. МУРУГЕНА инициалы, фамилия
--	------------------------------------

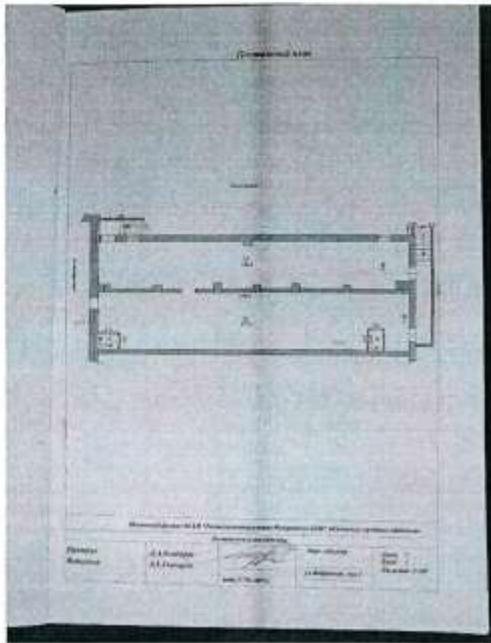
Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.		Кадастровый номер: 58:29:2009002:1443	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

полное наименование должности <b>СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ</b>		инициалы, фамилия <b>В.В.МУРУКОВА</b>
--	---	--

Раздел 5 Лист 4

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
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер: 58:29:2009002:1443		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ		 М.П.	В.В.МУРУКИНА

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
6 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	58:29:2009002:2052
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009002
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56:401-002:001504980; Условный номер 58-58-36/017/2012-590
Местоположение:	Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д.5
Площадь:	298,7
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:	13007462,02
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:	Батрикова Олеся Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750193

<b>ТУШИН</b> полное наименование должности лица	подпись М.П.	<b>И.В. КУЗЬМИНА</b>
--	-----------------	----------------------



Раздел 2 Лист 2

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
6 мая 2021г.			
Кадастровый номер:		58:29:2009002:2052	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 58:29:2009002:2052-58/059/2021-5 06.05.2021 12:03:40
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:		06.05.2021 12:03:40
	номер государственной регистрации:		58:29:2009002:2052-58/059/2021-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.05.2021 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", зарегистрированы ФСФР России за № 1676-94162677 от 15.12.2009, с последующими изменениями и дополнениями, выдан 25.12.2005
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ТУЩИА	подпись	УИИХАДАНУ
полное наименование документа	М.П.	инициалы, фамилия



Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
6 мая 2021г:	
Кадастровый номер:	58:29:2009002:2052
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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

подпись	подпись	инициалы, фамилия
---------	---------	-------------------



**В.В.МУРУКИНА**



<b>№</b>		
<b>КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ</b>		
<i>помещения</i>		
Лист №	1	
всего листов	3	
Дата	27.05.2011	
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)	
<b>I. Описание объекта недвижимого имущества</b>		
<b>1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение</b>		
<b>1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение</b>	<i>подв</i>	
<b>1.3. Общая площадь помещения</b>	<i>301,6 кв.м.</i>	
<b>1.4. Адрес (местоположение):</b>		
Субъект Российской Федерации	<i>Пензенская обл</i>	
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта	<i>Железнодорожный р-н</i>	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Фабричная</i>
Номер дома	<i>5</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Иное описание местоположения		
<b>1.5. Назначение помещения</b>	<i>нежилое</i> (жилое, нежилое)	
<b>1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме</b>	<i>(комната, квартира)</i>	
<b>1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната</b>		
<b>1.8. Номер помещения на поэтажном плане</b>	13, 14, 15, 16	
<b>1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества</b>		
<b>1.10. Примечание</b>	Дата проведения первичной технической инвентаризации: 20.08.2010 Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	
<b>1.11.</b>	<b>ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ,</b> <b>ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ</b> <b>ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ</b> Свидетельство об аккредитации №000395 от 07.11.2007 Руководитель (Должность, Фамилия И.О.) Начальник отделения В.А.Кичатов	



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

Дата	27.05.2011
Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)

### 1.10. Регистрация права собственности

Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наименов-е юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования

### Экспликация к поэтажному плану

Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помеш.	Самовол. застр-ка
					Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	по дв 13	нежилое помещение	29,84*5,59-2,15*1,75-1,80*2,15	159,2	159,2			2,60	✓
А	по дв 14	нежилое помещение	29,84*4,68-1,22*0,53-1,21*0,80-0,36*0,93*5	136,4	136,4			2,60	✓
А	по дв 15	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	по дв 16	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв				301,6	295,6	6,0			
Итого по литер А				301,6	295,6	6,0			
Итого по помещению				301,6	295,6	6,0			

Изменение назначения помещения и иное переименование не подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и государственном кадастре недвижимости.

*Земельный участок не читается, поскольку является частью территории, принадлежащей на праве собственности ООО «Лабриум-Консалтинг» через ТОО.*

*27.05.2011 Илья Шалава*



Начальник отделения \_\_\_\_\_

В.А.Кичатов

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист  всего листов

### ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

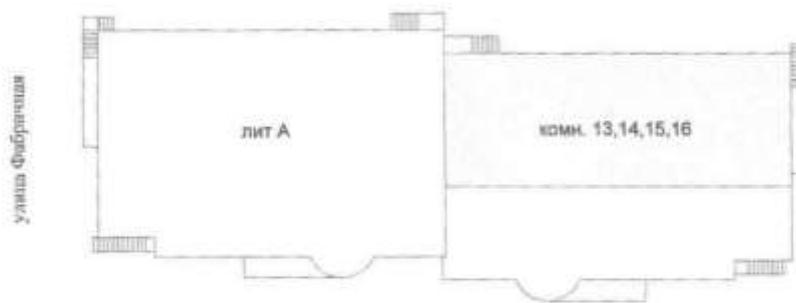
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

56:401:002:600398750:0001:20012 (39875)

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала



масштаб 1:500

ФГ УИ Росстатинвентаризация-Федеральное БИ  
Псковское городское отделение

(подпись)  
М.П.



В.А.Кристов

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения	
Лист № <input type="text" value="1"/> всего листов <input type="text" value="3"/>	
Дата	27.05.2011
Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20011 (39875)
<b>1. Описание объекта недвижимого имущества</b>	
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение	
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение	
1.3. Общая площадь помещения	
1.4. Адрес (местоположение):	
Субъект Российской Федерации	
Административный район	
Муниципальное образование	тип
	наименование
Населенный пункт	тип
	наименование
Район населенного пункта	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип
	наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
Иное описание местоположения	
1.5. Назначение помещения	
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме	
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
1.8. Номер помещения на поэтажном плане	
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества	
1.10. Примечание	Дата проведения первичной технической инвентаризации:
Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	
20.08.2010	
1.11. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ	
Свидетельство об аккредитации №000395 от 07.11.2007	
Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)	
Начальник отделения В.А.Кичатов	

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

Дата	27.05.2011
Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20011 (39875)

### 1.10. Регистрация права собственности

Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наимен-е юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования

### Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помеш.	Самовол. застр-ка
						Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	по дв	1	нежилое помещение	29,70*5,60-2,15*1,80-2,15*1,75	158,7	158,7			2,60	✓
А	по дв	2	нежилое помещение	29,70*4,63-0,47*0,93*8	134,0	134,0			2,60	✓
А	по дв	3	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	по дв	4	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв					298,7	292,7	6,0			
Итого по литер А					298,7	292,7	6,0			
Итого по помещению					298,7	292,7	6,0			

*Изменение площади за счет сноса перегородок и изменение назначения помещения без разрешения. Закрытые не читать, подробно листы №39-41 от 26.03.08г. Управление по имущественным и регистрационным отношениям администрации города Белуэ.*  
*26.03.08г. Иван Шелав*



Начальник отделения \_\_\_\_\_

В.А.Кичатов

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист  всего листов

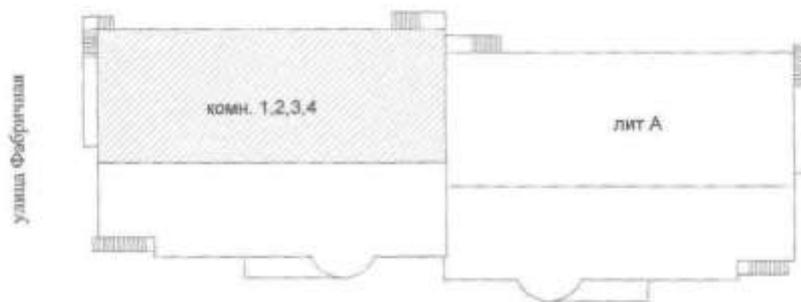
### ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 56:40:002:000398750:0001:20011 (39875)

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала



масштаб 1:500

ГФ ФН УИГРистехинвентаризации-Федеральное БТИ  
Пензенское городское отделение

(подпись)  
М.П.



В.А.Кочетов  
(подпись, 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 (местоположение) объекта

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

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН*

Учетный номер	<b>39875</b>	Реестровый номер	
Инвентарный номер	<b>56:401:002:000398750:0001:20012</b>		
Кадастровый номер			

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений  
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

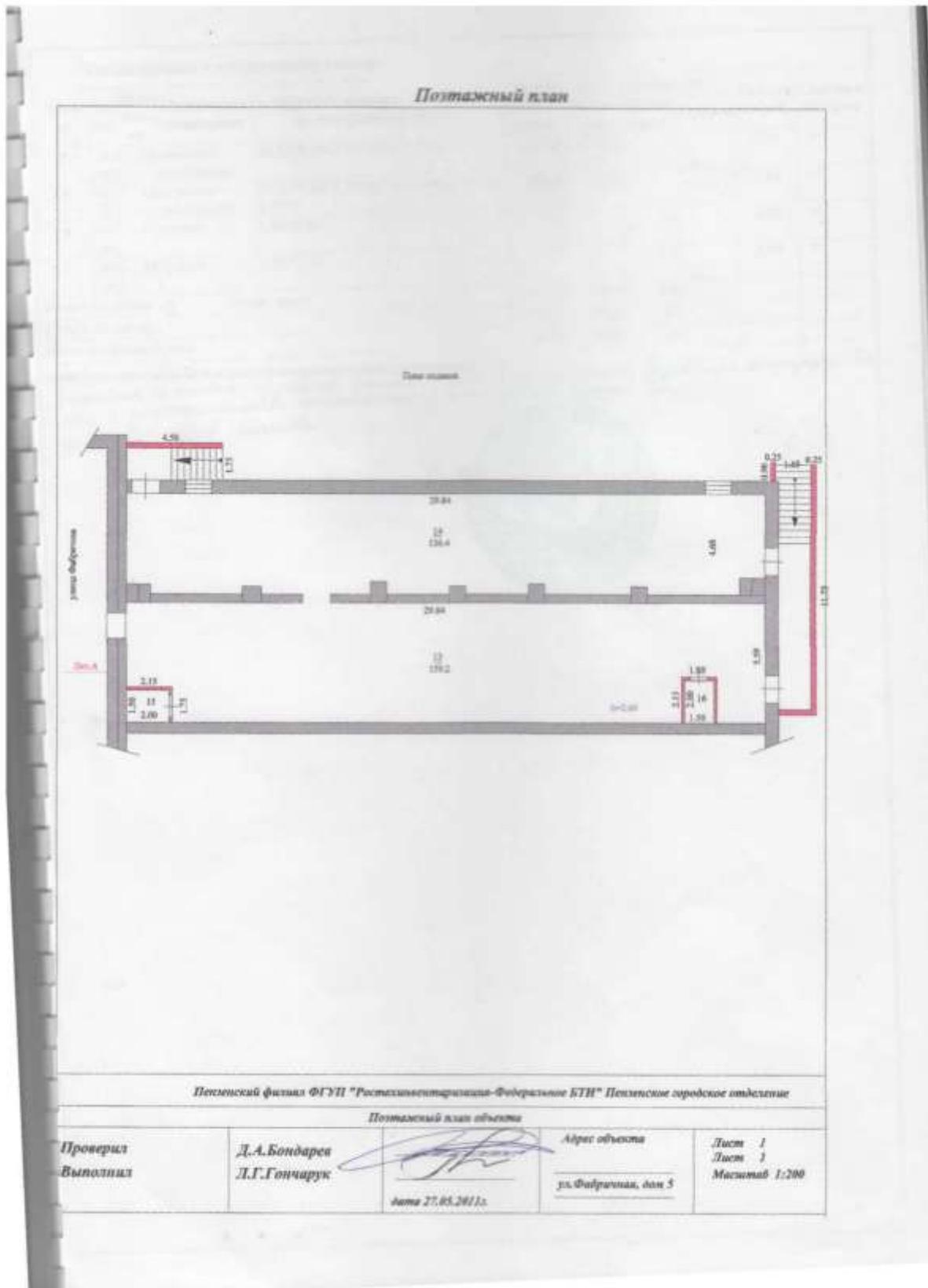
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на **27.05.2011**

Начальник отделения



**В.А.Кичатов**



Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. застр-ка
						Основная	Подсобная	Прочая		
A	по дв	13	нежилое помещение	$29,84 * 5,59 - 2,15 * 1,75 - 1,80 * 2,15$	159,2	159,2			2,60	✓
A	по дв	14	нежилое помещение	$29,84 * 4,68 - 1,22 * 0,53 - 1,21 * 0,80 - 0,36 * 0,93 * 5$	136,4	136,4			2,60	✓
A	по дв	15	туалет	$1,50 * 2,00$	3,0		3,0		2,60	✓
A	по дв	16	туалет	$1,50 * 2,00$	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв					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			

~~Изменение назначения помещения и свое перегородок без разрешения.~~

Запрещается не только, прицепило Записки №437-11 от 22.09.2011г., Урабинин по иллюстрациям  
наши и удостоверительные отношения административной среде. 25.09.11

31.10.2011 Шаманов



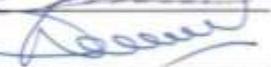
Характеристика строений и сооружений								
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Канализустройство	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Износ	Самостоятельно возведено
А	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-монолитный, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электричество водопровод канализация отопление	301,6	784,2	5	
<b>Всего</b>					<b>301,6</b>	<b>784,2</b>		

Действительная инвентариз. стоимость в ценах 01.01.2010 составляет 2214304,00

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **20.08.2010**

Исполнил:  Л.Г. Гончарук

Проверил:  Д.А. Бондарев

Главный инженер:  Н.Н. Паршунин

**Последующие обследования:**

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

**Опись (состав) технического паспорта**

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Технический паспорт		4	
2	Полэтажный план		1	

**№**

**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 (местоположение) объекта

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

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН*

Учетный номер	<i>39875</i>	Реестровый номер	
Инвентарный номер	<i>56:401:002:000398750:0001:20011</i>		
Кадастровый номер			

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений  
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

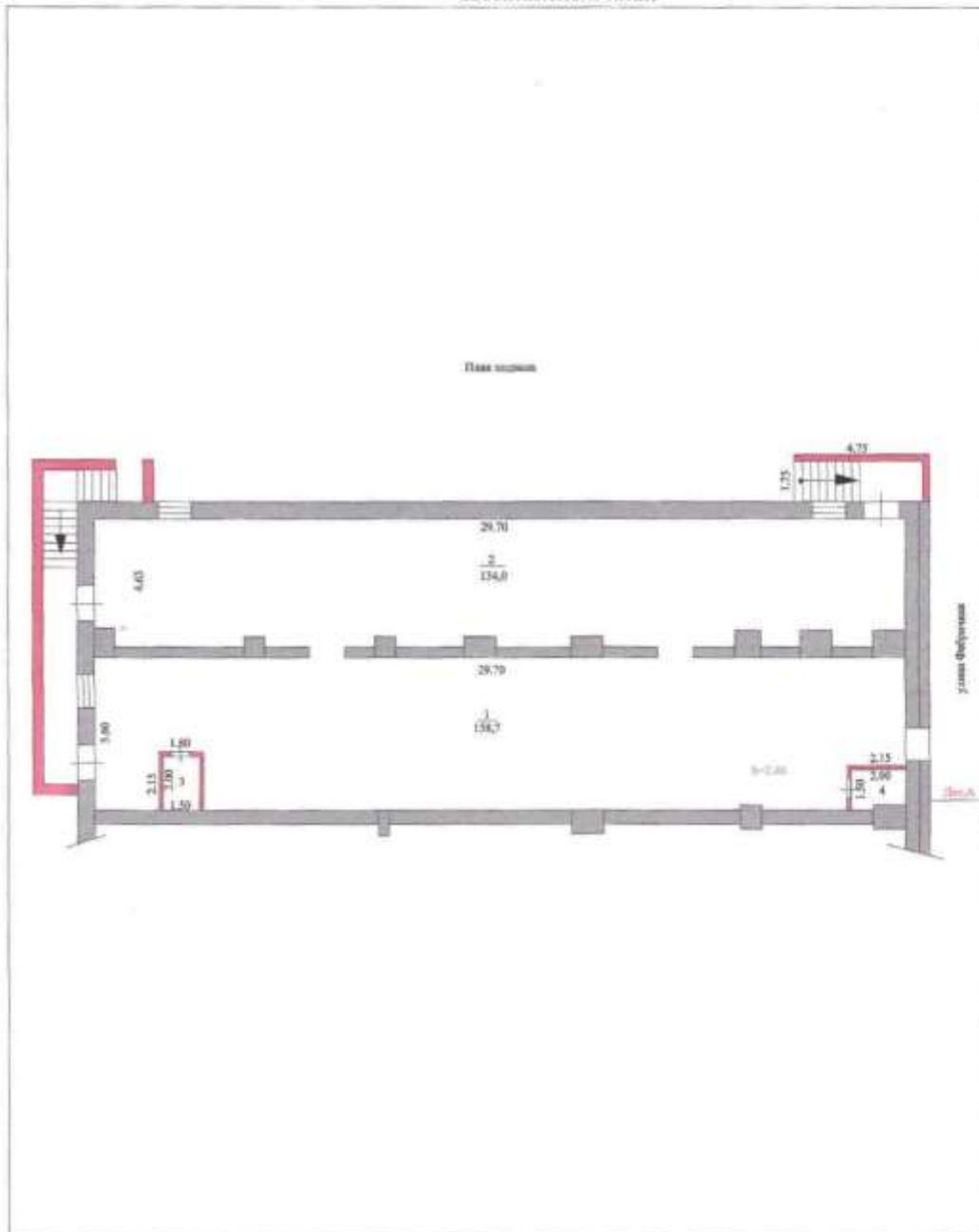
Паспорт составлен по состоянию на *27.05.2011*

Начальник отделения



**В.А. Кичатов**

**Полтажный план**



Петзенский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Петзенское городское отделение

**Полтажный план объекта**

<b>Проверил</b>	Д.А.Бондарев		<b>Адрес объекта</b>	Лист 1
<b>Выполнил</b>	Л.Г.Гончарук		ул.Фабричная, дом 5	Лист 1 Масштаб 1:200
дата 27.05.2011г.				

Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. застр-ка
						Основная	Подсобная	Прочая		
А	по дв	1	нежилое помещение	29,70*5,60-2,15*1,80-2,15*1,75	158,7	158,7			2,60	✓
А	по дв	2	нежилое помещение	29,70*4,63-0,47*0,93*8	134,0	134,0			2,60	✓
А	по дв	3	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	по дв	4	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв					298,7	292,7	6,0			
Итого по литер А					298,7	292,7	6,0			
Всего по помещению					298,7	292,7	6,0			

Изменение площади за счет сноса перегородок и изменение назначения помещения без расширения.

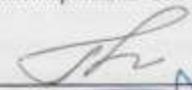
*Вариант не читать, продвинуто Заключение №439-Н от 28.09.2011, Указание по инв. учетным и градостроительным отношениям администрации города Пензы 31.10.2011 Юрид. Шинава*



Характеристика строений и сооружений								
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Благоустройство	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Износ	Самовольно возведено
А	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном здании дома (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-железобетон, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электричество водопровод канализация отопление	298,7	776,6	5	
<b>Всего</b>					<b>298,7</b>	<b>776,6</b>		

Действительная инвентариз. стоимость в ценах 01.01.2010 составляет 2193012,00

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **20.08.2010**

Исполнил:  Л.Г. Гончарук

Проверил:  Д.А. Бондарев

Главный инженер:  Н.Н. Паршунин

**Последующие обследования:**

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

**Опись (состав) технического паспорта**

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