ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0422-17

Отчет об оценке

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

Дата оценки	14 апреля 2022 г.
Дата составления отчета	14 апреля 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

Labrium consulting

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 25 от 14 апреля 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 апреля 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 задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда, 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 апреля 2022 г.[1] составляет:

10 559 000 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС,

[1] *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	5 378 000
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	5 181 000
Итого					**10 559 000**

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

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
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
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 11
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 11
2.2. Используемая терминология 12
2.3. Последовательность определения стоимости 14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
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 24
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 24
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА 25
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки 25
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 29
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 29
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 37
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 47
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 48
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 49
6.1. Рыночный (сравнительный) подход 53
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 53
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 54
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 57
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 57
6.1.5. Внесение корректировок 57
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки 63
6.2. Затратный подход (отказ от использования) 67
6.3. Доходный подход 67
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 67
6.3.2. Определение длительности прогнозного периода 69
6.3.3. Прогноз доходов и расходов 70
6.3.4. Определение ставки дисконтирования 85
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 87
6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 88
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода 88
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ 90
ПРИЛОЖЕНИЯ 93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ 104
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 114

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</td><td>Техническое задание № 25 от 14 апреля 2022 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-0422-17 от 14 апреля 2022 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>Затратный: Не применялся.
Рыночный (сравнительный): 11 635 694 руб. без НДС
Доходный: 9 482 005 руб. без НДС</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина стоимости</td><td>Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, по состоянию на 14 апреля 2022 г. составляет:

10 559 000 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе:
Таблица № 4. Справедливая стоимость Объекта оценки
<table>
<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>
<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>5 378 000</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>5 181 000</td></tr>
<tr><td colspan="4">Итого</td><td>10 559 000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</td><td>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.
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.)).</td></tr>
</table>

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	• 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

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 течении 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 апреля 2022 г.
Срок проведения оценки	14 апреля 2022 г. (включительно)
Допущения и ограничения, на которых основывалась 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, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость 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 залоговыми 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

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 03 марта 2010 г.
Юридический адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, 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
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
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	Более 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»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	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. 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.

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 необнаружение.

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 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.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

9. 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.

10. 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.

11. 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 отражённых 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 предполагаемое использование результатов 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. 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 измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Банк России в связи с кризис-

ной ситуацией на финансовом рынке объявил о мерах по снижению регуляторной и надзорной нагрузки на профессиональных участников рынка ценных бумаг (Информационное письмо № ИН-018-38/28 от 06 марта 2022 года «О комплексе мер по поддержке участников финансового рынка»). Банк России намерен до 01 января 2023 года воздерживаться от применения мер воздействия в отношении участников финансового рынка за нарушение ряда установленных нормативными документами требований за исключением случаев, требующих неотложного надзорного реагирования, а также смягчены требования в отношении управляющих компаний (УК) и негосударственных пенсионных фондов (НПФов). В частности, долговые и долевые ценные бумаги, приобретенные в состав активов ЗПИФ для квалифицированных инвесторов до 18 февраля 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на эту дату, а бумаги, приобретенные в период с 18 февраля по 31 декабря 2022 года, оцениваются по справедливой стоимости, сложившейся на дату приобретения.

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, 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.

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.

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 A 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 № 25 от 14 апреля 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 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».

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 унт-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 – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 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, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
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 оцениваемого объекта недвижимости	Отсутствуют[2]
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц[3]	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, 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 имуще-

[2] 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

[3] 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

ства 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[4]

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 – 516 450 человек (на 01.01.2021 г.)[5].

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).

[4] *Официальный сайт администрации города Пензы URL: https://penza-gorod.ru/line_of_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyy-pasport/*

[5] *Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2021 года по муниципальным образованиям, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx*

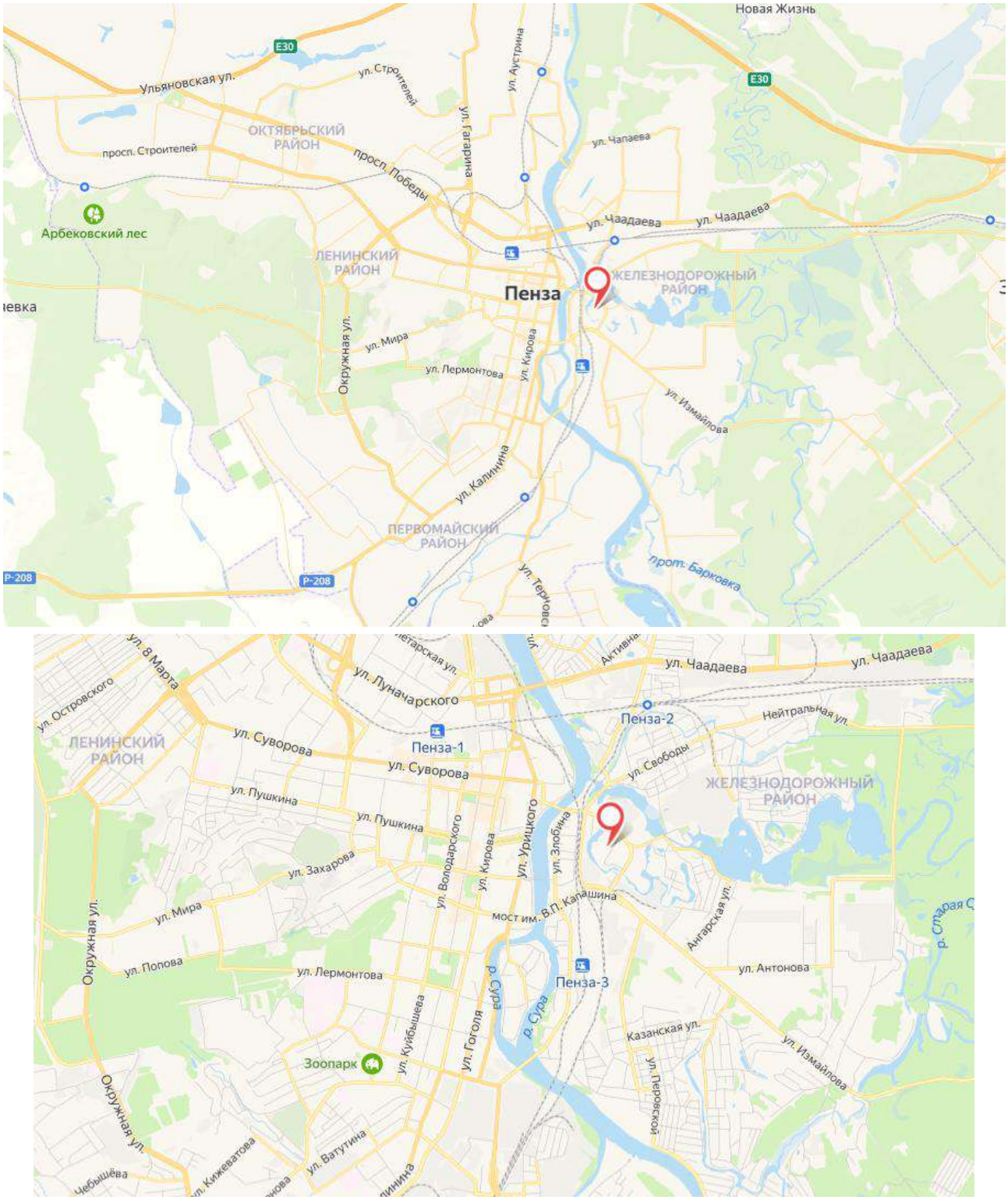


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы[6]

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.

[6] *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[7]

Объект оценки расположен в Железнодорожном районе города Пензы.

Железнодорожный район [8] – 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.)[9]. 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 Теплогенерирующая компания № 6, около 30 ведущих промышленных предприятий. В их числе ОАО «Маяк», ОАО «Биосинтез», АО «Пензенский арматурный завод», Пензенский научно-исследовательский институт электронно-механических приборов (АР «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».

---

[7] *Свободная энциклопедия Википедия, URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/ Пенза*

[8] *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)*

[9] *Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2020 года по муниципальным образованиям, 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.

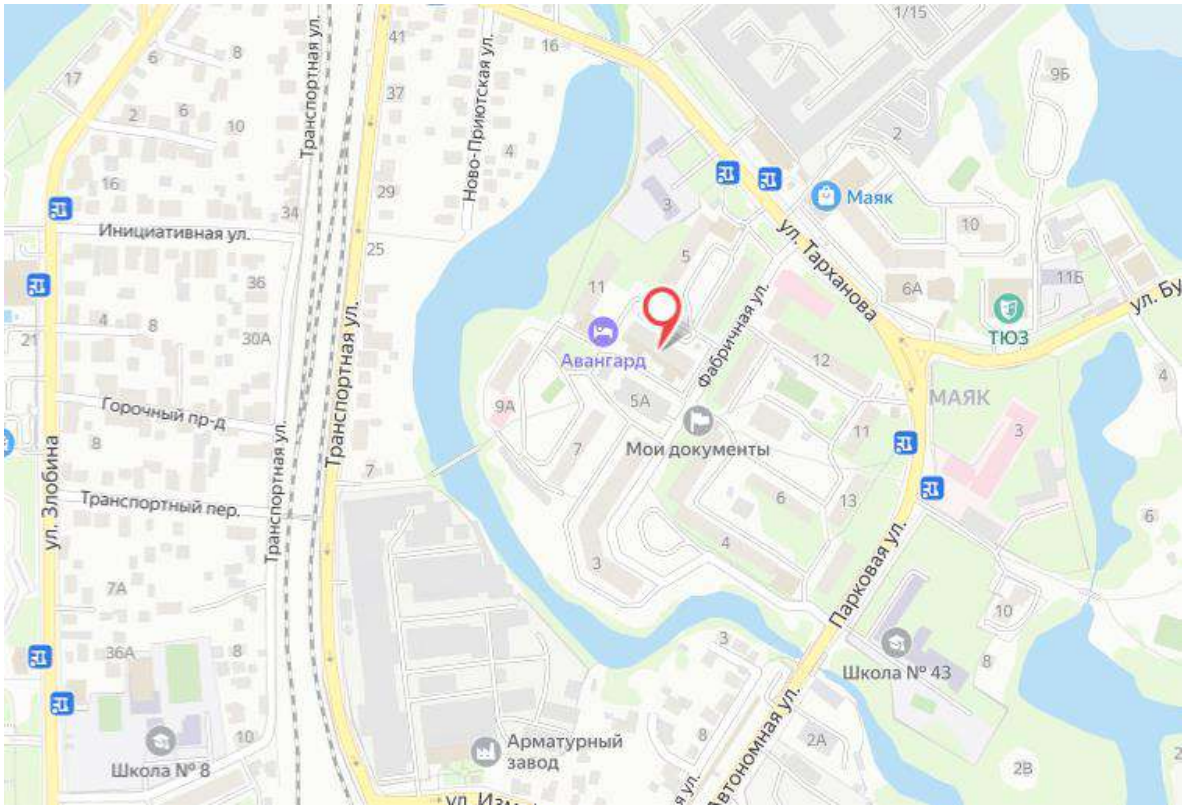


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы[10]

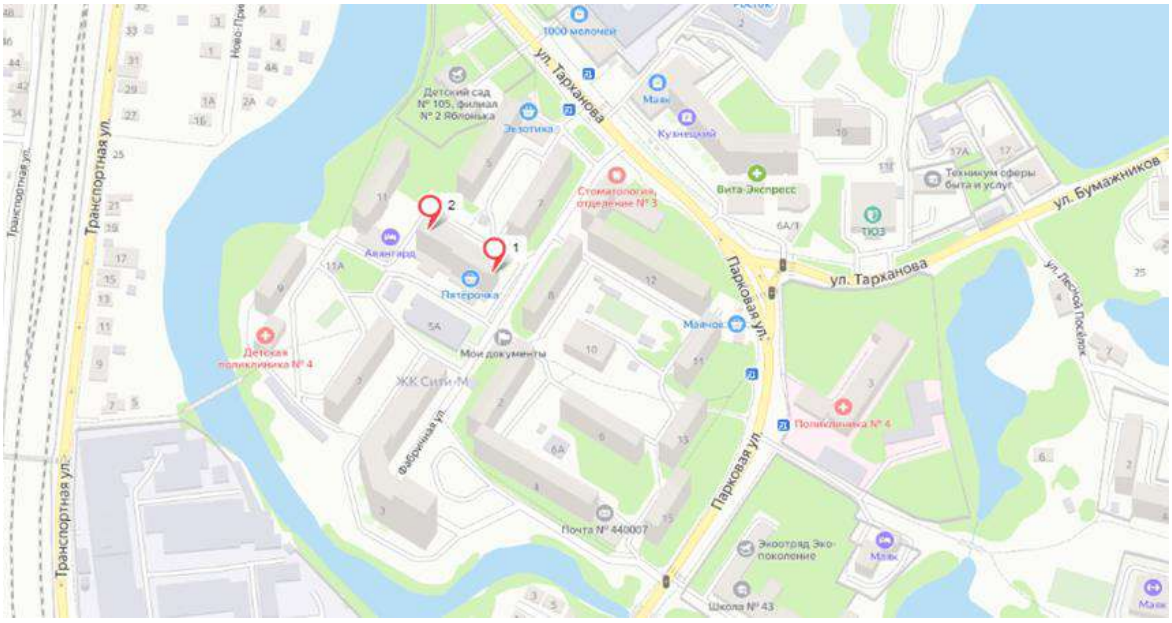


Рис. 4. Расположение Объекта оценки (ОО) в микрорайоне[11]

[10] *Источник картографической информации - URL: https://yandex.ru/maps*

[11] *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 516,45 тыс. 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[12]

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	100
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.

[12] *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 ненесущих 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)[13]	
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб.[14]	14 501 335,16	13 007 462,02

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями[15]:

- «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 электротехническим, 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 растрескался, 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

[13] 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

[14] По данным сайта Росреестра, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

[15] Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // http://guion.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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

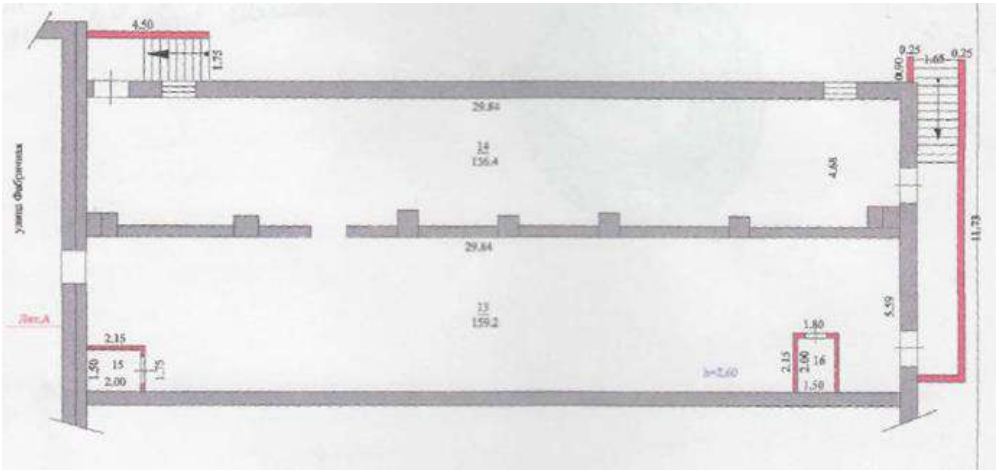


Рис. 5. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), на плане подвала

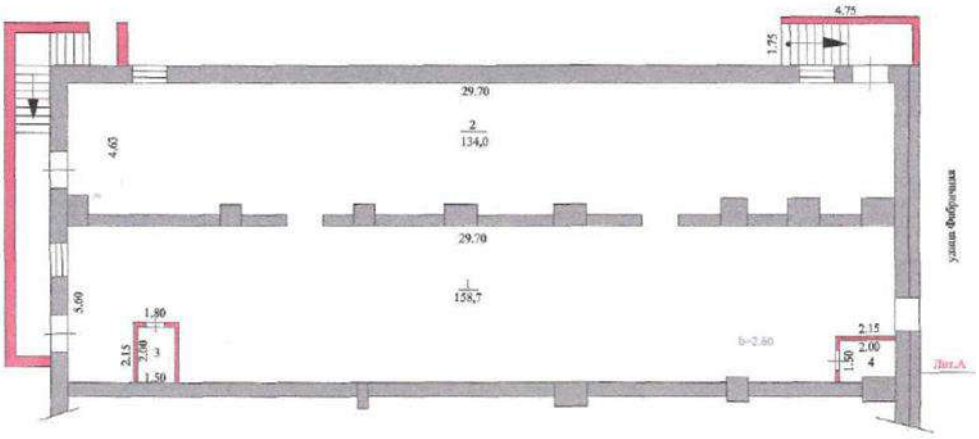


Рис. 6. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052), на плане подвала

Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки[16]

Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки[17]

Фото 3. Вход в оцениваемое помещение общей площадью 301,6 кв. м [18]

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

[16] *Источник: сервис «Просмотр улиц» в Яндекс.Картах – URL: https://yandex.ru/maps/*

[17] *Источник: сервис «Просмотр улиц» в Google Картах – URL: https://www.google.com/maps/*

[18] *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. Состояние помещений

Фото 11. Состояние помещений

Фото 12. 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[19]	Регион (Пензенская область)[20]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130 795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.	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%. [21] Данные за 2021 г. не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в январе-феврале 2022 г. - 107,5%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,7%, в январе-феврале 2022 г. - 108,9%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,9%, в январе-феврале 2022 г. - 108,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2022 г. составил 586,4 млрд рублей, или 105,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 1098,8 млрд рублей, или 103,3%.	Индекс промышленного производства в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. по полному кругу предприятий составил 111,8%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 114,3%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2022 г. составил 5 269,0 млн руб., или 186,4% к январю-февралю 2021 г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 2 387,7 млн руб. За счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-феврале 2022 г. введено жилых домов общей площадью 73,4 тыс. кв. м, что составило 57,4% к уровню января-февраля 2021 г.
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [22]	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:[23]

Наименование вида экономической деятельности	2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%
Добыча полезных ископаемых	12,8%
Обрабатывающие производства	16,1%
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%
Строительство	5,1%
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,0%
Транспортировка и хранение	6,0%
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%
Деятельность в области информации и связи	2,7%
Деятельность финансовая и страховая	4,6%
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,9%

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%

[19] Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2022 года» (опубликовано 30.03.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf

[20] Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-феврале 2022 года (опубликовано 04.04.2022 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/publications_electronic_versions; https://pnz.gks.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-феврале%202022.pdf

[21] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовый региональный продукт. (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1

[22] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 09.04.2022 г.) // URL: https://www.gks.ru/accounts

[23] Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовый региональный продукт. Произведенный ВВП. ВДС ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1

Факторы	Социально-экономическое положение России[19]		Регион (Пензенская область)[20]	
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,4%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,1%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,1%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%
	Образование	3,2%	Образование	3,5%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,4%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,5%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%
	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	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	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в феврале 2022 г. составил 3 245,4 млрд рублей, или 105,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2022 г. - 6458,8 млрд рублей, или 104,7%.		В январе-феврале 2022 г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 43 116,8 млн руб., что в сопоставимых ценах на 6,2% больше января-февраля 2021 г.	
Индекс потребительских цен	В феврале 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2%, в том числе на продовольственные товары - 101,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 101,1%. Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 114,3%, в обрабатывающих производствах - 101,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,8%.		Индекс потребительских цен по Пензенской области в феврале 2022 г. по отношению к январю 2022 г. составил 101,5%, в том числе на продовольственные товары – 102,2, непродовольственные товары – 100,9, услуги – 101,4%. Индекс цен производителей промышленных товаров по Пензенской области в феврале 2022 г. по отношению к январю 2022 г. составил 101,2%, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 100,4, «Обрабатывающие производства» – 101,3, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 100,1, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 99,8%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2022 г. составила 55 717 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в феврале 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,1 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).		Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2022 г., по полному кругу организаций составила 36 284,1 руб. По сравнению с декабрем 2021 г. она уменьшилась на 23,7% (на 11 270,4 руб.), по сравнению с январем 2021 г. увеличилась на 5,2% (на 1 792,3 руб.). Численность рабочей силы к концу января 2022 г. составила 660,7 тыс. чел., из них 628,7 тыс. чел., или 95,2% классифицировались как занятые и 32,0 тыс. чел. (4,8%) как безработные с применением критериев МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Данные формируются в среднем за три последних месяца.	
Наиболее значимые предприятия региона	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.[24]		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).[25]	

[24] *Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b*

[25] *Полный рейтинговый отчет по Пензенской области (02.09.2021 г.) // URL: https://www.acra-ratings.ru/press-releases/2767/*

Факторы	Социально-экономическое положение России[19]	Регион (Пензенская область)[20]
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств Standard & Poor's (от 18 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «CC»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ca»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Ca»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime». Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». Таким образом, долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на низком уровне. [26]	В 2021 г.: умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности (B-3).[27]
Политическая обстановка	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 универсальное 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 ресурсные 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 переоцененности 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. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные 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 цель разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. 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 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	

[26] *Суверенный кредитный рейтинг России, URL: http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/*

[27] *Национальное рейтинговое агентство. Рэнкинг регионов по инвестиционной привлекательности. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/*

Факторы	Социально-экономическое положение России[19]	Регион (Пензенская область)[20]
	планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. 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. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния. [28] По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%. Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%. По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.[29]	

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-феврале 2022 года в Пензенской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» и оборота розничной торговли. Средняя начисленная заработная плата за январь 2022 года составила 36 284,1 руб., что на 5,2% больше, чем за январь 2021 года. 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 измеряема 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, 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.

---

[28] По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости пол состоянию на апрель 2022 года // URL: https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf

[29] Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России от 10 марта 2022 г., https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений[30]:

- 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 офисной недвижимости Пензы в 1 полугодии 2021 г.[31]

В Пензе большое количество зданий, перепрофилированных под офисную недвижимость, но в центре имеются и бизнес-центры. Всего к категории бизнес-центр или офисный центр можно отнести до 50 объектов города.

Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 46 тыс. кв. м в качестве предложения в аренду и 38 тыс. кв. м в качестве предложения к продаже.

Наибольшее число офисных площадей предлагается в Ленинском районе.

[30] *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*

[31] *Исследования ООО «Информ оценка». «Пенза. Краткий аналитический обзор за 1 полугодие 2021 г.» // URL: https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки-3/цены-и-ставки-пенза/. Наиболее актуальные данные из опубликованных по состоянию на дату оценки.*

Рис. 7. Географическая структура предложения офисной недвижимости (рынок аренды) г. Пензы

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 кв. м (48%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв. м (43%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1 000 кв. м (2%), и в аренде – более 1 000 кв. м (2%).

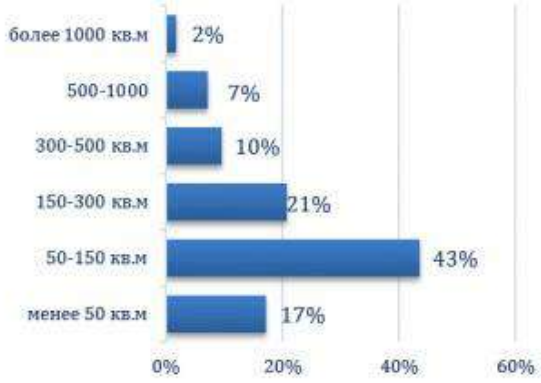


Рис. 8. Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещенеия (рынок продажи) г. Пензы

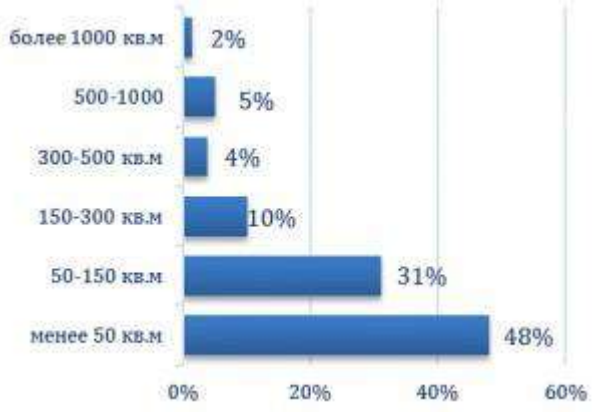


Рис. 9. Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади помещенеия (рынок аренды) г. Пензы

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,4-0,6 тыс. руб./кв. м/месяц, а по продаже – 36-75 тыс. руб./кв. м.

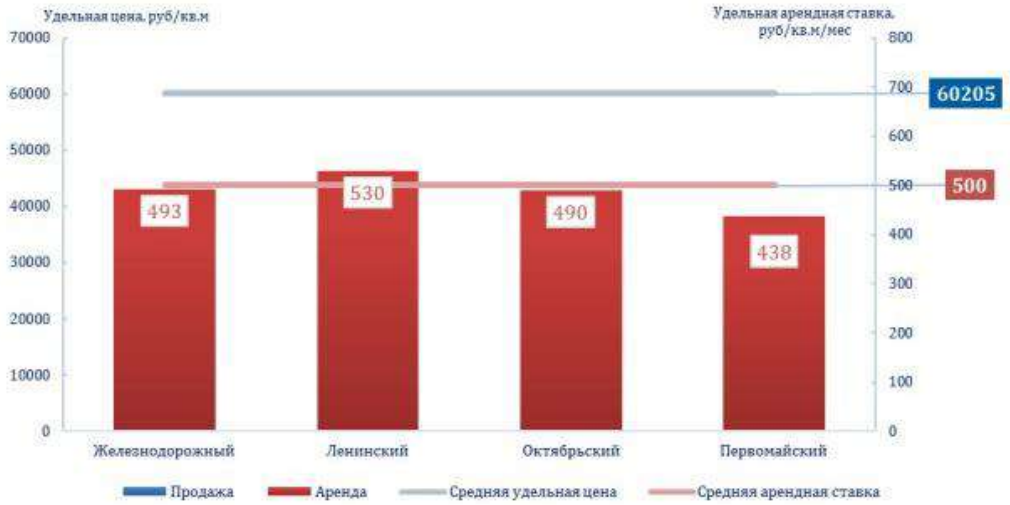


Рис. 10. Диаграмма цен и арендных ставок офисной недвижимости в зависимости от района города Пензы

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Первомайском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

Рынок торговой недвижимости Пензы в 1 полугодии 2021 г.[32]

В Пензе действует более 160 точек, которые можно отнести к функции «торговый центр». Более половины торговых центров в современном понимании (по площади) построены за последнюю четверть века. Фактическая обеспеченность населения площадью стационарных торговых объектов в Пензе составляет 721 кв. м/1000 жителей.

Вакантные торговые помещения по городу составили порядка 57 тыс. кв. м в качестве предложения в аренду и 55 тыс. кв. м в качестве предложения к продаже.

Наибольшее число торговых площадей предлагается в Октябрьском районе.

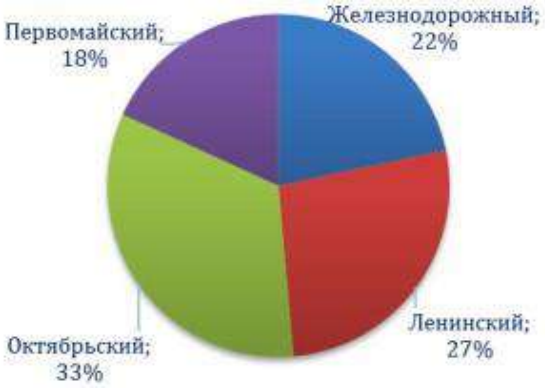


Рис. 11. Географическая структура предложения торговой недвижимости (рынок аренды) г. Пензы

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений преобладают объекты площадей 50-150 кв. м (42%), в сегменте продажи - помещения 50-150 кв. м (37%). Меньше всего предложений в продаже с площадью более 1 000 кв. м (3%), и в аренде – более 1 000 кв. м (3%).

[32] *Исследования ООО «Информ оценка». «Пенза. Краткий аналитический обзор за 1 полугодие 2021 г.» // URL: https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки-3/цены-и-ставки-пенза/. Наиболее актуальные данные из опубликованных по состоянию на дату оценки.*

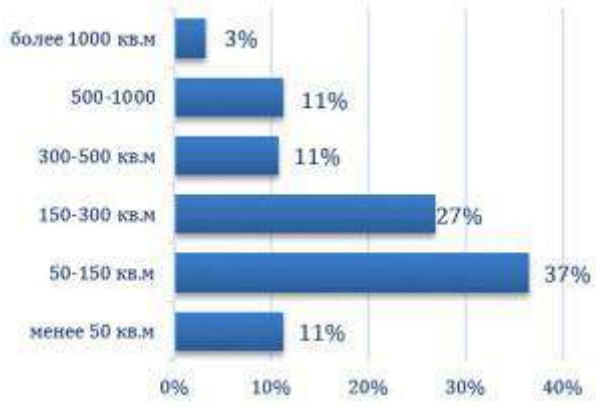


Рис. 12. Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещенеия (рынок продажи) г. Пензы

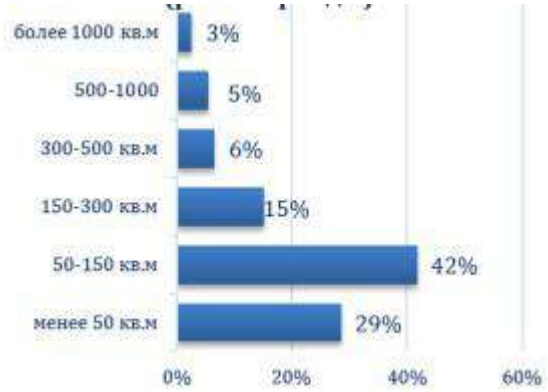


Рис. 13. Структура предложения торговой недвижимости в разрезе площади помещенеия (рынок аренды) г. Пензы

По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,5-0,9 тыс. руб./кв. м/месяц, а по продаже – 47-100 тыс. руб./кв. м.

Рис. 14. Диаграмма цен и арендных ставок торговой недвижимости в зависимости от района города Пензы

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Первомайском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

Тенденции и прогнозы

В связи с пандемией произошло изменение форматов торговли: выставочные площади стали менее востребованы, чем складские помещения. В связи с этим, предполагается, что в краткосрочной перспективе позиции

стрит-ритейла останутся не тронутыми, а спрос на торговые объекты с функциями шоу-рума снизится в пользу интернет-витрин.

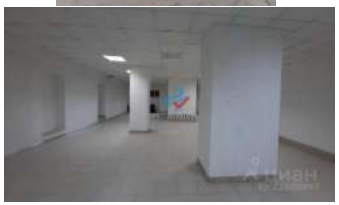
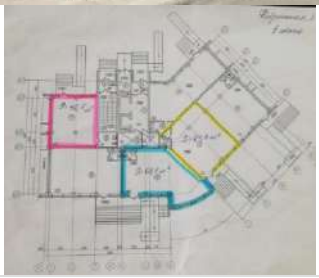
Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов

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 расширялся на соседние районы;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 40 до 500 кв. м;
- приоритет отдавался помещениям, расположенным в цокольных/подвальных 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)[33]

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, 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
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	Цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
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)
Точная ссылка	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5_m_2253049271	https://penza.cian.ru/sale/commercial/256062479/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/253121749/

[33] *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
Источник информации	Юрий Муханов, +7 902 200-59-63	Агентство недвижимости Перспектива 24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	+7 902 353-29-99	+7 929 766-11-98
Общая площадь, кв. м	69,50	176,00	100,00	46,50
Цена предложения, руб.	**1 740 000**	**5 250 000**	**4 100 000**	**2 000 000**
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	20 863	29 830	34 167	35 842
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 20 863 – 35 842 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)[34]

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, р-н Ленинский, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Кирова, д. 69
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Центр города	Центр города
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

[34] *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
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	1	1	Цоколь	Цоколь
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)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062478/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/271793830/
Источник информации	Агентство недвижимости Перспектива 24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	Регион Бизнес Недвижимость Пенза, Ольга Рожкова, +7 963 109-91-19
Общая площадь, кв. м	425,00	60,80	176,00	110,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**6 000**	**4 800**	**3 750**	**4 800**
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС	5 000	4 000	3 750	4 800
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 3 750 – 5 000 руб./кв. м в год без НДС и без коммунальных платежей 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, использующихся 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).
- Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019).

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, 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 516 450 человек на 01 января 2021 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, расположен-

ных 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:

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

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – 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	I
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 высокоэтажными 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/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Рис. 15. Классификация типовых территориальных зон в пределах города[35]

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.

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

[35] *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)*

Рис. 16. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[36]

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Много квартирная жилая застройка	Средне этажная 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. 17. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[37]

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».

№	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. 18. Значения корректировок на красную линию для цен торговых объектов[38]

[36] *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)*

[37] *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)*

[38] *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	0,90	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. 19. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок торговых объектов[39]

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

№	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. 20. Значения корректировок на тип объекта для цен торговых объектов[40]

№	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. 21. Значения корректировок на тип объекта для арендных ставок торговых объектов[41]

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 Справочника 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.

[39] *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)*

[40] *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)*

[41] *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)*

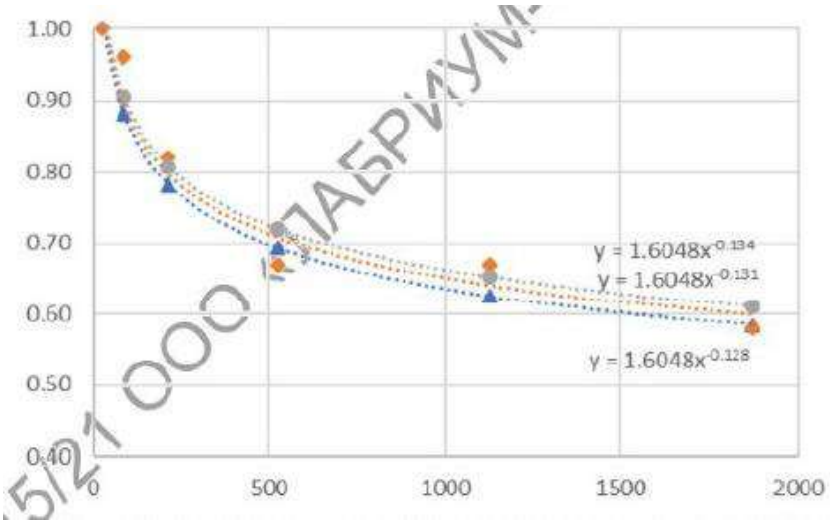


Рис. 22. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.[42]

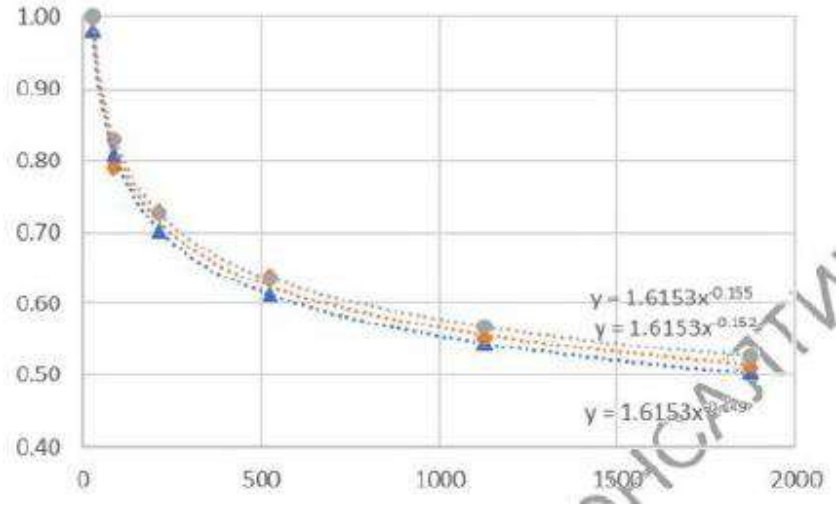


Рис. 23. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью 500 – 1 000 тыс. чел.[43]

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 стройматериалы и работы специализированных организаций. Величина корректировки при необходимости ее введения рассчитывается индивидуально для каждого объекта.

[42] *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)*

[43] *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. 24. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта [44]

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.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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. 25. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[45]

[44] *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)*

[45] *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. 26. Матрица корректирующих коэффициентов на этаж расположения для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[46]

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. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, авторы Справочника рекомендуют пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

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. 27. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[47]

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. 28. Матрица корректирующих коэффициентов на отдельный вход для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[48]

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 экспертного опроса.

[46] *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)*

[47] *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)*

[48] *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. 29. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[49]

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. 30. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости (для городов с численностью 500 - 1 000 тыс. чел.)[50]

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. 31. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения [51]

[49] *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)*

[50] *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)*

[51] *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

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	**12,6%**	**10,8%**	**14,3%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	3,0%	4,0%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	3,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	2,3%	3,5%
Итого эксплуатационные платежи	**11,7%**	**10,2%**	**13,1%**
Итого типовые расходы арендатора	**24,2%**	**22,3%**	**26,1%**

Рис. 32. Типовые операционные расходы арендатора торговой недвижимости[52]

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2.Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 33. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ[53]

Ставки капитализации

Таблица № 16. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник	Ставка капитализации, %
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2022 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2699-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda	12,8% (среднее значение для торговых и офисных объектов)[54]
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)	11,0% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

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-миллионников, 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).

01.01.2022

[52] *Справочник оценщика недвижимости-2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019)*

[53] *Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.*

[54] *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, %
в городах с населением 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего, активный рынок)	
Среднее значение:	**11,88%**

№	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%

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. 34. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)[55]

№	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. 35. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)[56]

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 1 полугодии 2021 года:

- половина арендных ставок на офисные помещения города находилась в диапазоне 0,4-0,6 тыс. руб./кв. м/месяц, а по продаже – 36-75 тыс. руб./кв. м. Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки офисных площадей наблюдается в Первомайском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе;

[55] *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)*

[56] *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)*

- половина арендных ставок на торговые помещения города находилась в диапазоне 0,5-0,9 тыс. руб./кв. м/месяц, а по продаже – 47-100 тыс. руб./кв. м. Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки торговых площадей наблюдается в Первомайском районе города, максимальное было зафиксировано в Ленинском районе.

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 20 863 – 35 842 руб./кв. м 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 3 750 – 5 000 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей 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 идёт 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, что может привести к освобождению торговых площадей, 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. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего составляет 15,0% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Средний уровень операционных расходов собственника составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения на активном рынке в среднем составляет 11,88%.

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 помещений. 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 спрэды;

- 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. Основополагающим 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 несовпадения 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, 41А	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Первая линия, внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	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	Цоколь
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
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)
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5_m_2253049271	https://penza.cian.ru/sale/commercial/256062479/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/253121749/

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Юрий Муханов, +7 902 200-59-63	Агентство недвижимости Перспектива 24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	+7 902 353-29-99	+7 929 766-11-98
Общая площадь, кв. м	301,60; 298,70	69,50	176,00	100,00	46,50
Цена предложения, руб.	**?**	**1 740 000**	**5 250 000**	**4 100 000**	**2 000 000**
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	х	20 863	29 830	34 167	35 842
Возможность торга	х	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[57] 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-

[57] *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 516 450 человек на 01 января 2021 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. 36. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения [58]

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^2	?	20 863	29 830	34 167	35 842
Переданные права	вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м^2	-	20 863	29 830	34 167	35 842
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м^2	-	20 863	29 830	34 167	35 842
Дата продажи	дата	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м^2	-	20 863	29 830	34 167	35 842
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

[58] *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./м²	-	17 942	25 653	29 383	30 824
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./м²**	-	**17 942**	**25 653**	**29 383**	**30 824**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

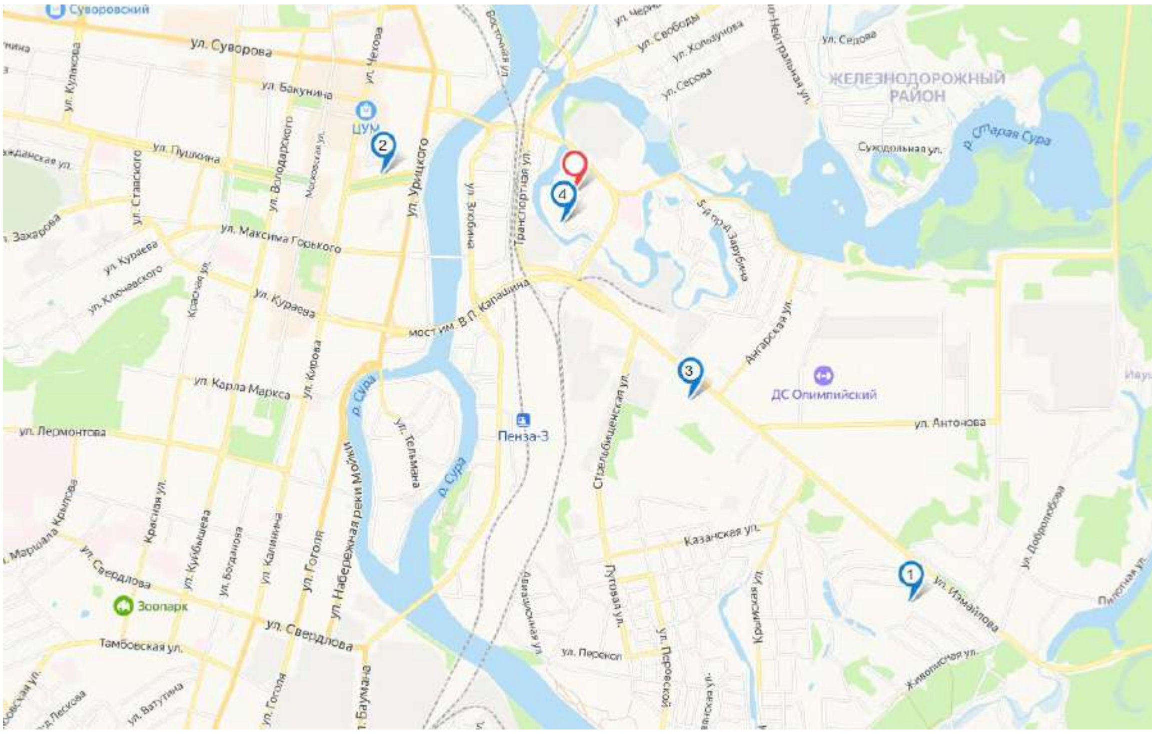


Рис. 37. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО) [59]

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

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

[59] *По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: https://constructor.maps.yandex.ru, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки*

Рис. 38. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[60]

Объект оценки и объект-аналог №4 расположены в зоне спальных микрорайонов высотной 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. 39. Значения корректировок на красную линию[61]

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, характеризующимися невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,91. Для остальных объектов значения коэффициентов приняты на среднем уровне.

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.

[60] *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.).*

[61] *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.).*

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.

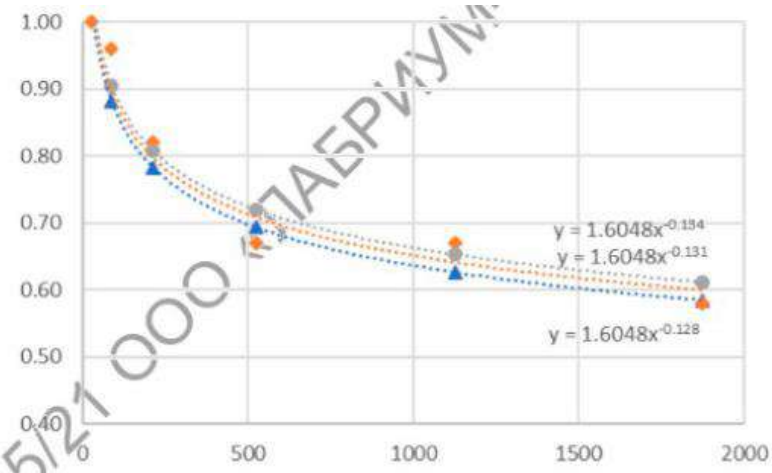


Рисунок 101. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

4345/21 ООО «ЛАБРИУМ»

Рис. 40. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[62]

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

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	69,50	176,00	100,00	46,50
Величина корректировки, %	x	-17,49%	-6,81%	-13,46%	-21,72%

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	69,50	176,00	100,00	46,50
Величина корректировки, %	x	-17,39%	-6,69%	-13,35%	-21,62%

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.

[62] *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 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. 41. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта [63]

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		17 942,45	25 653,41	29 383,33	30 824,37
Стоимость отделки, руб. кв. м	3 713,00	0,00	7 095,00	7 095,00	1 683,00[64]
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		3 713,00	-3 382,00	-3 382,00	2 030,00
Величина корректировки, %		20,69%	-13,18%	-11,51%	6,59%

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. 42. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[65]

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

[63] *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.).*

[64] *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 (1 683,00 = 30% * 5 610)*

[65] *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.).*

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Цоколь	0,00	124,60	100,00	0,00	46,50	0,77
1 этаж	0,00	0,00	0,00	65,50	0,00	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60/298,70	124,60	100,00	65,50	46,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,610	0,770	0,770	1,000	0,770	-
Корректировка, %	-	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-2,60%	-

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:

$$C_0 = \sum \left(Ц_{пр.i} \times N_i \right), \text{ где:}$$

- $Ц_{пр.i}$ – откорректированная цена аналога;
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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	-	17 942	25 653	29 383	30 824
Корректировка на ценовую зону					
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%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	х	3,41%	0,00%	3,41%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	301,60	69,50	176,00	100,00	46,50
Корректировка	х	-17,49%	-6,81%	-13,46%	-21,72%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Корректировка	х	20,69%	-13,18%	-11,51%	6,59%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	Цоколь
Корректировка	х	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-2,60%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	7,01%	-36,59%	-43,57%	-17,74%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	92,99%	63,41%	56,43%	82,26%
Весовой коэффициент	x	31,51%	21,49%	19,12%	27,88%
Итого скорректированная цена аналогов	x	19 201	16 266	16 582	25 358
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	47,19%	36,59%	56,38%	30,91%
Коэффициент вариации		*21,78%*			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	**19 786**	6 050	3 495	3 171	7 069

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	-	17 942	25 653	29 383	30 824
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	3,00%	-14,00%	3,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-3,30%	0,00%	-3,30%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	298,70	69,50	176,00	100,00	46,50
Корректировка	x	-17,39%	-6,69%	-13,35%	-21,62%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Корректировка	x	20,69%	-13,18%	-11,51%	6,59%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	Цоколь

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	х	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-2,60%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	3,71%	-39,77%	-46,86%	-20,93%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	96,29%	60,23%	53,14%	79,07%
Весовой коэффициент	х	33,35%	20,86%	18,40%	27,39%
Итого скорректированная цена аналогов	х	18 608	15 450	15 613	24 372
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	х	43,68%	39,77%	52,86%	34,10%
Коэффициент вариации		*22,52%*			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м^2 без НДС	**18 977**	6 206	3 223	2 873	6 674

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	19 786	5 967 395
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	18 977	5 668 299
Итого					**11 635 694**

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 методообразующий 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:[66]

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

[66] *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[67]:

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, оцениваемые объекты находятся в хорошем техническом состоянии, не требуют существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, т.е. когда возможно определить стабильный и типичный чистый операционный доход. Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность и доступные Оценщику данные, наиболее целесообразным является применения метода дисконтирования 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 расходов:**

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

- **Прогноз доходов:**

[67] *По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011.*

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

- **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 прогнозном периоде:**

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

- **Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном 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 принят в размере 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,72[68] года (исходя из даты оценки – 14 апреля 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.

[68] *0,72 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 недозагрузкой – 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 недозагрузку 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	Оцениваемый объект	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, р-н Ленинский, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Кирова, д. 69
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Центр города	Центр города
Локальное расположение	Первая линия, внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	Цоколь
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)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	х	https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062478/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/271793830/

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	х	Агентство недвижимости Перспектива 24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 965 645-68-21	Регион Бизнес Недвижимость Пенза, Ольга Рожкова, +7 963 109-91-19
Общая площадь, кв. м	301,60; 298,70	425,00	60,80	176,00	110,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	**?**	**6 000**	**4 800**	**3 750**	**4 800**
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов, без НДС		5 000	4 000	3 750	4 800
Возможность торга	х	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 516 450 человек на 01 января 2021 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 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. 43. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения [69]

[69] *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 № 30. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	5 000	4 000	3 750	4 800
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	4 000	3 750	4 800
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	4 000	3 750	4 800
Дата продажи	дата	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	4 000	3 750	4 800
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	4 600	3 680	3 450	4 416
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	**руб./м² /год**	**-**	**4 600**	**3 680**	**3 450**	**4 416**

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

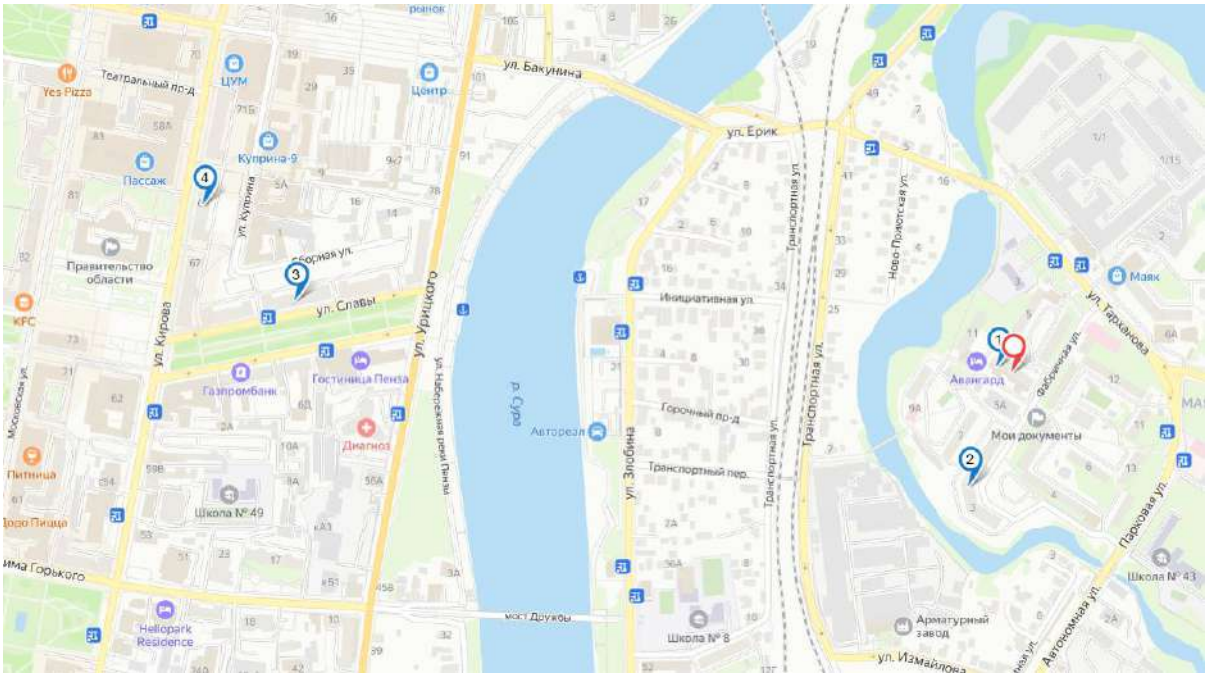


Рис. 44. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО) [70]

[70] *По данным информационного портала «Яндекс.Карты» // URL: https://constructor.maps.yandex.ru, на карте: № 1-4 объекты-аналоги, красная метка - Объект оценки*

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	Много квартирная жилая застройка	Средне этажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины 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
	окраины промзоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Рис. 45. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[71]

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки. Корректировка на ценовую зону не требуется. Объекты-аналоги №3,4 расположены в историческом центре города, требуется корректировка.

Таблица № 31. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (много-квартирная) жилая застройка	Высотная (много-квартирная) жилая застройка	Высотная (много-квартирная) жилая застройка	Центр города	Центр города
Величина корректи-ровки, %		0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%

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 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. 46. Значения корректировок на красную линию[72]

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, характеризующимися невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,91. Для остальных объектов значения коэффициентов приняты на среднем уровне.

[71] *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.).*

[72] *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 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	Внутриквар-тально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	0,91	0,90	0,91	0,91	0,91
Величина корректировки, %		1,11%	0,00%	0,00%	0,00%

Таблица № 33. 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	Внутриквар-тально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	0,90	0,90	0,91	0,91	0,91
Величина корректировки, %		0,00%	-1,10%	-1,10%	-1,10%

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.

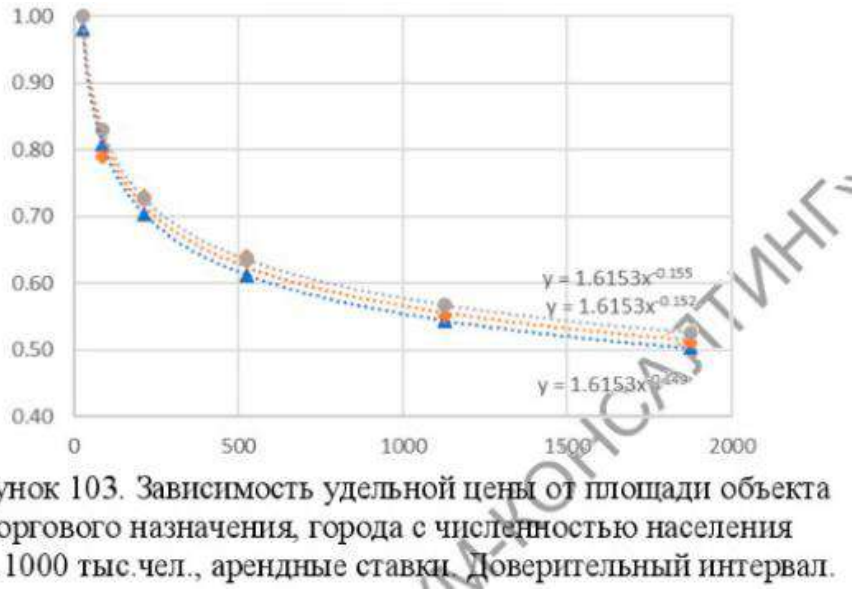


Рисунок 103. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 47. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[73]

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

- $К_{масш}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{оо}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{оа}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;

[73] *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.).*

- -0,152 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 34. 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	176,00	110,00
Величина корректировки, %	x	5,35%	-21,61%	-7,86%	-14,21%

Таблица № 35. 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	170,00	110,00
Величина корректировки, %	x	5,51%	-21,49%	-8,21%	-14,09%

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. 48. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта [74]

Таблица № 36. 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	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		4 600,00	3 680,00	3 450,00	4 416,00
Стоимость отделки, руб. кв. м	3 713,00	7 095,00	1 683,00[75]	7 095,00	7 095,00
Разница в стоимости отделки (с учетом периодичности проведения ремонта), руб. кв. м		-563,67	338,33	-563,67	-563,67
Величина корректировки, %		-12,25%	9,19%	-16,34%	-12,76%

Корректировка рассчитывалась исходя из предположения о том, что состояние отделки офисно-торгового помещения свободного назначения может находиться в рабочем состоянии на протяжении 6 лет[76].

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

[74] *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.).*

[75] *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 (1 683,00 = 30% * 5 610)*

[76] *Справочник строителя. // URL: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651*

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. 49. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением 0,5…1 млн. чел.[77]

Таблица № 37. 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	170,00	110,00	0,82
1 этаж	0,00	425,00	60,80	0,00	0,00	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60/298,70	425,00	60,80	170,00	110,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,610	1,000	1,000	0,820	0,820	-
Корректировка, %	-	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-6,10%	-

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).

[77] *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 № 38. 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	3 450	4 416
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Центр города	Центр города
Корректировка	х	0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	х	1,11%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	301,60	425,00	60,80	176,00	110,00
Корректировка	х	5,35%	-21,61%	-7,86%	-14,21%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-12,25%	9,19%	-16,34%	-12,76%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	Цоколь
Корректировка	х	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-6,10%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-28,79%	-35,41%	-43,30%	-46,08%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	71,21%	64,59%	56,70%	53,92%
Весовой коэффициент	x	28,90%	26,21%	23,01%	21,88%
Итого скорректированная цена аналогов	**x**	**3 276**	**2 377**	**1 956**	**2 381**
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	41,72%	53,80%	43,30%	46,08%
Коэффициент вариации		*22,25%*			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	**2 541**	947	623	450	521

Таблица № 39. 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	3 572	4 416
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Центр города	Центр города
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	x	0,00%	-1,10%	-1,10%	-1,10%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	298,70	425,00	60,80	170,00	110,00
Корректировка	х	5,51%	-21,49%	-8,21%	-14,09%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	-12,25%	9,19%	-16,34%	-12,76%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	Подвал	1	1	Цоколь	Цоколь
Корректировка	х	-23,00%	-23,00%	-6,10%	-6,10%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	1 (12 кв. м), 2 (265 кв. м)	1,0
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
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%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-29,75%	-36,40%	-44,75%	-47,05%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	70,25%	63,60%	55,25%	52,95%
Весовой коэффициент	х	29,02%	26,28%	22,83%	21,88%
Итого скорректированная цена аналогов	х	3 232	2 341	1 974	2 338

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	40,76%	54,78%	44,75%	47,05%
Коэффициент вариации		*21,68%*			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м^2 в год без НДС	**2 515**	938	615	450	512

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:

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

- K_{vl} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_l – 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%.

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. 50. Процент недозагрузки при сдачи в аренду для объектов свободного назначения [78]

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 40. Расчет потенциального валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект №1	Объект №2
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	2 541	2 515
Площадь, кв. м	301,60	298,70
Потенциальный валовой доход, руб. в год	766 292	751 210
Потери от недоиспользования, %	15,00%	15,00%
Потери от неплатежей, %	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	651 348	638 529

[78] *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.*

Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей). Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных.

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

Таблица № 41. Данные о фактических расходах за 2021 г.

Наименование	Объект №1	Объект №2
Вознаграждение управляющей компании	46 517,83	46 075,44
Взносы на кап. ремонт	7 095,11	7 011,54
Расходы на содержание (теплоснабжение, электроэнергия)	54 800,68	54 273,75
Налог на имущество	0	0
Страхование	3 674,58	3 674,58
Итого	**112 088,20**	**111 035,31**
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	**14%**	**14,4%**

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 прочих торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения), то есть 19,6%.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2.Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Рис. 51. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ[79]

Таблица № 42. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Объект №1	Объект №2
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,6%	19,6%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	766 292	751 210
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	150 193	147 237

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 № 43. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект №1	Объект №2
Действительный валовый доход, руб. в год	651 348	638 529
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	150 193	147 237
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	501 155	491 291

[79] *Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.*

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично.

Таблица № 44.Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС, для объекта №1

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	359 161,12[80]	601 386,06	649 496,94	680 672,80	707 899,71
Темп изменения, %	-	20,00%	8,00%	4,80%	4,00%

Таблица № 45.Расчет чистого операционного дохода (ЧОД), без НДС, для объекта №2

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	352 092,16[81]	589 549,66	636 713,64	667 275,89	693 966,93
Темп изменения, %	-	20,00%	8,00%	4,80%	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:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[82]

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 11,88%.

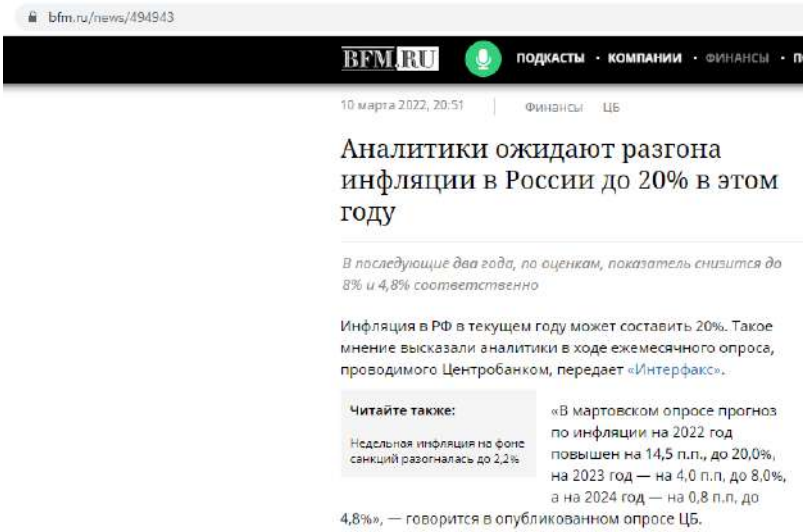
В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

На фоне политических событий аналитики ожидают, что инфляция в РФ в 2022 году может составить 20%, однако, в последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно.

[80] *С учетом доли года 0,72, соответствующей периоду прогнозирования*

[81] *С учетом доли года 0,72, соответствующей периоду прогнозирования*

[82] *Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html*



bfm.ru/news/494943

BFM.RU ПОДКАСТЫ · КОМПАНИИ · ФИНАНСЫ · П

10 марта 2022, 20:51 | Финансы ЦБ

Аналитики ожидают разгона инфляции в России до 20% в этом году

В последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно

Инфляция в РФ в текущем году может составить 20%. Такое мнение высказали аналитики в ходе ежемесячного опроса, проводимого Центробанком, передает «Интерфакс».

Читайте также:

Недельная инфляция на фоне санкций разогналась до 2,2%

«В мартовском опросе прогноз по инфляции на 2022 год повышен на 14,5 п.п., до 20,0%, на 2023 год — на 4,0 п.п, до 8,0%, а на 2024 год — на 0,8 п.п, до 4,8%», — говорится в опубликованном опросе ЦБ.

Рис. 52. Прогноз инфляции[83]

Начиная с 2025 г.[84] Оценщик считает целесообразным принять к расчету данные согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)[85] в размере 4%.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0

Рис. 53. Информация о долгосрочном темпе роста

Принимаемая в долгосрочной перспективе (к моменту предполагаемой стабилизации после кризиса февраля-марта 2022 г.) к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок году в рассматриваемом сегменте составляет от -3,7% до 8,7%.

[83] *Источник: Аналитики ожидают разгона инфляции в России до 20% в этом году, 10 марта 2022 г., https://www.bfm.ru/news/494943*

[84] *Ввиду отсутствия данных для 2025 и 2026 гг. принимаются наиболее близкие опубликованные данные – за 2024 год*

[85] *https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html*

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%	-1,5%	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. 54. Информация о долгосрочном темпе роста[86]

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

Таблица № 46. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
Период	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,88%				
Долгосрочный темп роста в год, %	20,00%	8,00%	4,80%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	31,88%	19,88%	16,68%	15,88%	15,88%

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 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:

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{t_m-t_{m-1}}}$$

, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;

[86] *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 г.)*

- 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: 0,36=0,72 года / 2.

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

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	359 161,12	601 386,06	649 496,94	680 672,80
Период	0,72	1,72	2,72	3,72
Середина периода (период дисконтирования)	0,36	1,22	2,22	3,22
Ставка дисконтирования	31,88%	19,88%	16,68%	15,88%
Коэффициент дисконтирования	0,9056	0,7751	0,6643	0,5733
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	325 260,33	466 143,61	431 484,98	390 244,88

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

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	352 092,16	589 549,66	636 713,64	667 275,89
Период	0,72	1,72	2,72	3,72
Середина периода (период дисконтирования)	0,36	1,22	2,22	3,22
Ставка дисконтирования	31,88%	19,88%	16,68%	15,88%
Коэффициент дисконтирования	0,9056	0,7751	0,6643	0,5733
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	318 858,60	456 969,04	422 992,55	382 564,14

6.3.6. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном 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. 6.3.2. 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 построгнозном периоде, руб. без НДС	707 899,71	693 966,93
2	Ставка капитализации	11,88%	11,88%
3	Терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	5 961 261	5 843 932
4	Период дисконтирования	3,72	3,72
5	Коэффициент дисконтирования[87]	0,5326	0,5326
6	Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	3 174 988	3 112 498

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,72.

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.

[87] *Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета*

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

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	325 260,33	466 143,61	431 484,98	390 244,88	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					3 174 988
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**4 788 122**				

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

Период	13.04.2022-31.12.2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	318 858,60	456 969,04	422 992,55	382 564,14	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					3 112 498
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**4 693 883**				

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 конъектуру 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, пересекается.

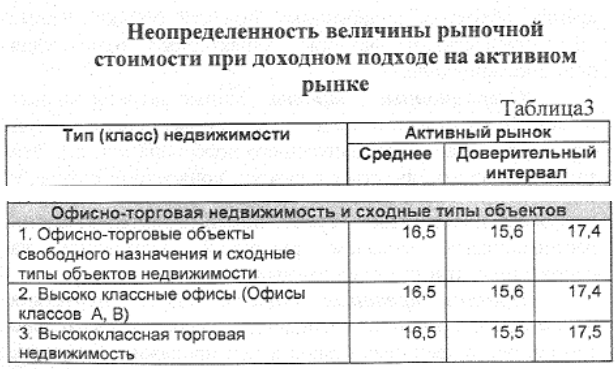
Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица1

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. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 13,3

Рис. 55. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе[88]

[88] *«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

Таблица3

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	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 56. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе[89]

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.	11 635 694	9 482 005	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	10 239 411	7 917 474	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	13 031 977	11 046 536	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	-
	10 239 411	*11 046 536*	
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

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: 1443	301,6	5 967 395	0,50	4 788 122	0,50	5 378 000
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002: 2052	298,7	5 668 299	0,50	4 693 883	0,50	5 181 000

[89] *«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
Итого				**11 635 694**		**9 482 005**		**10 559 000**

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 апреля 2022 г.[90] составляет:

10 559 000 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят девять 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	5 378 000
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	5 181 000
Итого					**10 559 000**

[90] *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 № 25 от «14» апреля 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 апреля 2022 г.

4

10. Срок проведения оценки. 14 апреля 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, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость 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 залоговыми 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. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор

_____ /Д.В. Сукманов/

М.П.

От Исполнителя:

Генеральный директор

_____ /С.О. Найчук/

М.П.

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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 **3872**
дата включения в реестр **27 октября 2016**

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

Вр.и.о генерального директора **А.В. Коста**

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

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0449

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 008385

Настоящий диплом выдан Овчинникову Виктору Сергеевичу

в том, что он(а) с "01" октября 2013 г. по "30" июня 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО „Санкт-Петербургский государственный экономический университет" Институт дополнительного профессионального образования - „Высшая экономическая школа"

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия решением от "26" июня 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Овчинникова Виктора Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности.

Председатель аттестационной комиссии

Директор (ректор)

Город Санкт-Петербург 2014

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1 «31» мая 2021 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 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 654.

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, причинённого 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 нём 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 оплачена 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

_____ Алтунин К. С.

М.П.

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 собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИНН 7810233126
Адрес: 191180, г. Санкт-Петербург,
Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО» *Ю.В. Усова.*

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

0005
номер

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИНН 7810233126

Соответствует требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)

Генеральный директор СМАО Ю.В. Усова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 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 2025г.

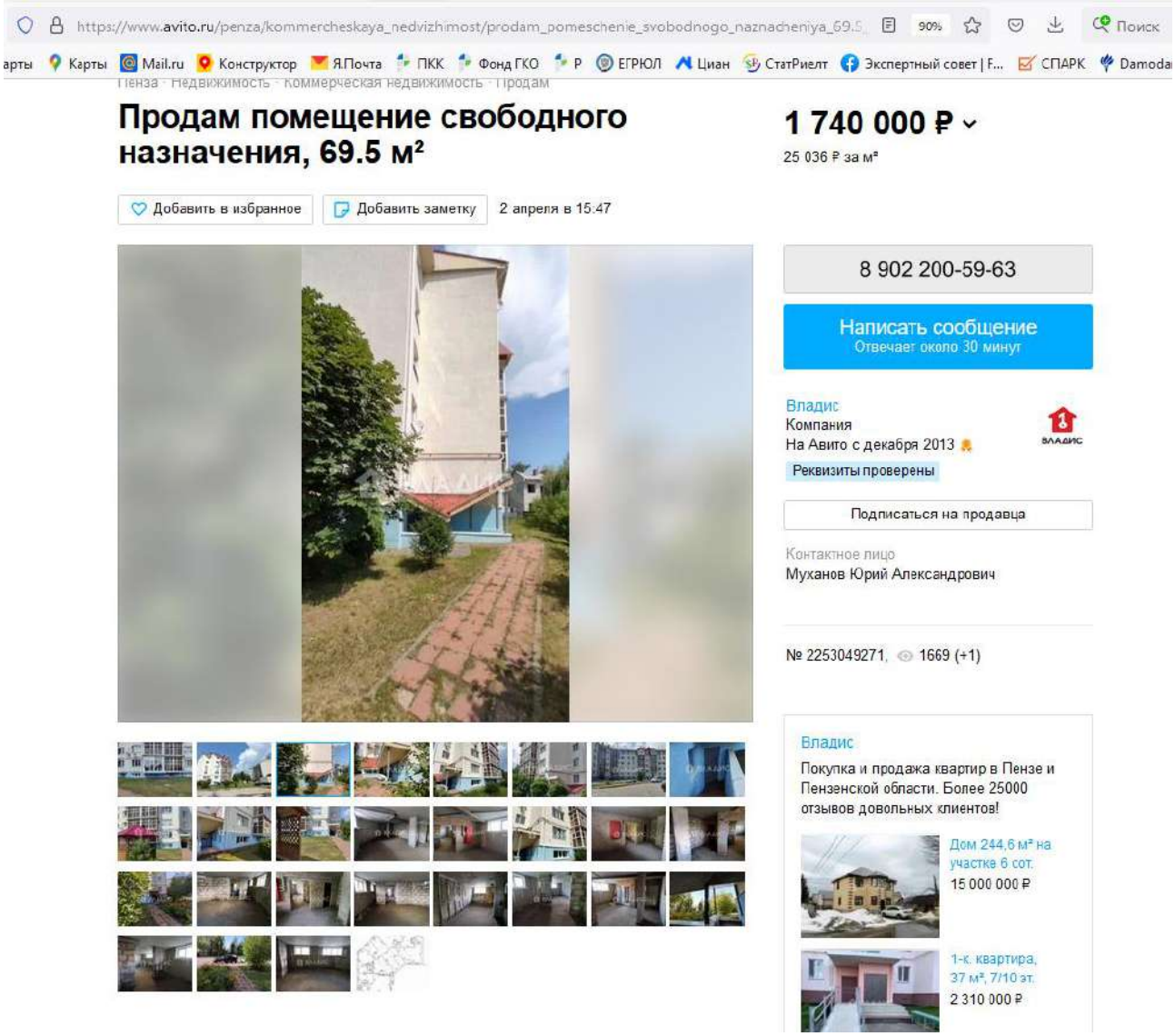
Страховщик: _____
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 1307/21N от «16» декабря 2021г.

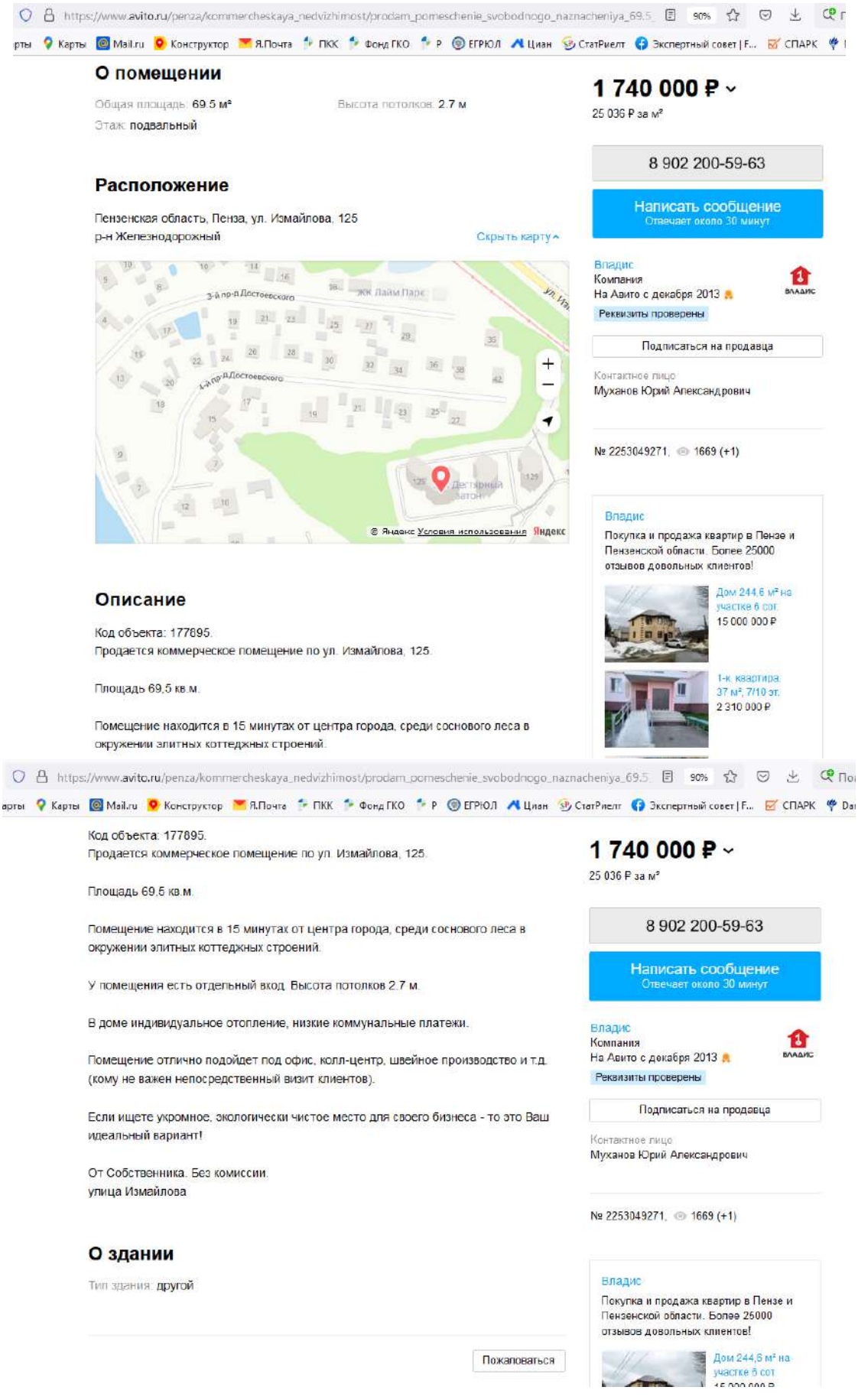
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5_m_2253049271





https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5

О помещении

Общая площадь: 69.5 м²
Высота потолков: 2.7 м
Этаж: подвальный

Расположение

Пензенская область, Пенза, ул. Измайлова, 125
р-н Железнодорожный
Скрыть карту

Описание

Код объекта: 177695.
Продается коммерческое помещение по ул. Измайлова, 125.

Площадь 69,5 кв.м.

Помещение находится в 15 минутах от центра города, среди соснового леса в окружении элитных коттеджных строений.

1 740 000 ₽
25 036 ₽ за м²

8 902 200-59-63

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владис
Компания
На Авито с декабря 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Муханов Юрий Александрович

№ 2253049271, 1669 (+1)

Владис
Покупка и продажа квартир в Пензе и Пензенской области. Более 25000 отзывов довольных клиентов!

Дом 244,6 м² на участке 6 сот.
15 000 000 ₽

1-к. квартира, 37 м², 7/10 эт.
2 310 000 ₽

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_69.5

Код объекта: 177695.
Продается коммерческое помещение по ул. Измайлова, 125.

Площадь 69,5 кв.м.

Помещение находится в 15 минутах от центра города, среди соснового леса в окружении элитных 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 укромное, экологически чистое место для своего бизнеса - то это Ваш идеальный вариант!

От Собственника. Без комиссии.
улица Измайлова

О здании

Тип здания: другой

Пожаловаться

1 740 000 ₽
25 036 ₽ за м²

8 902 200-59-63

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владис
Компания
На Авито с декабря 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

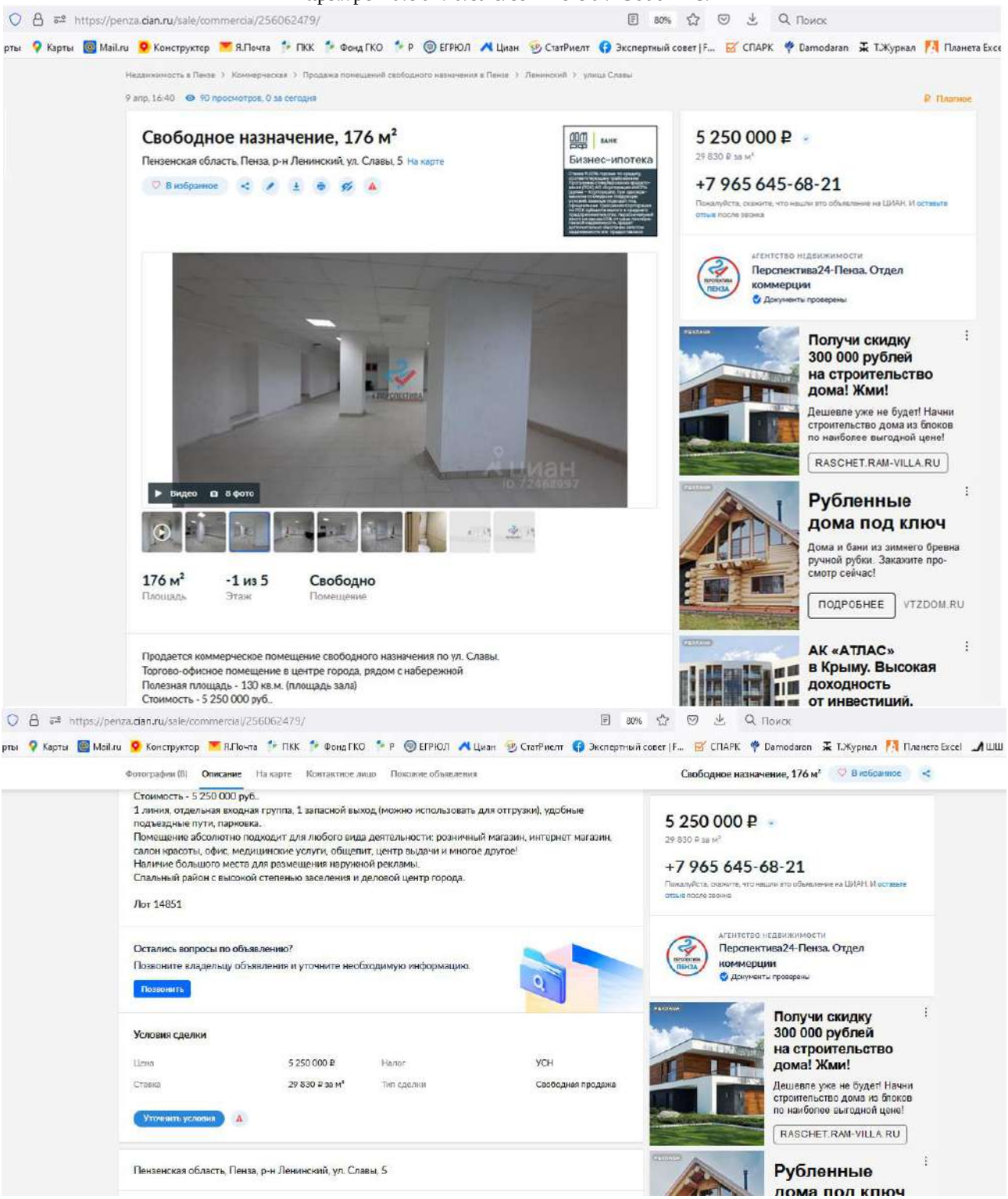
Контактное лицо
Муханов Юрий Александрович

№ 2253049271, 1669 (+1)

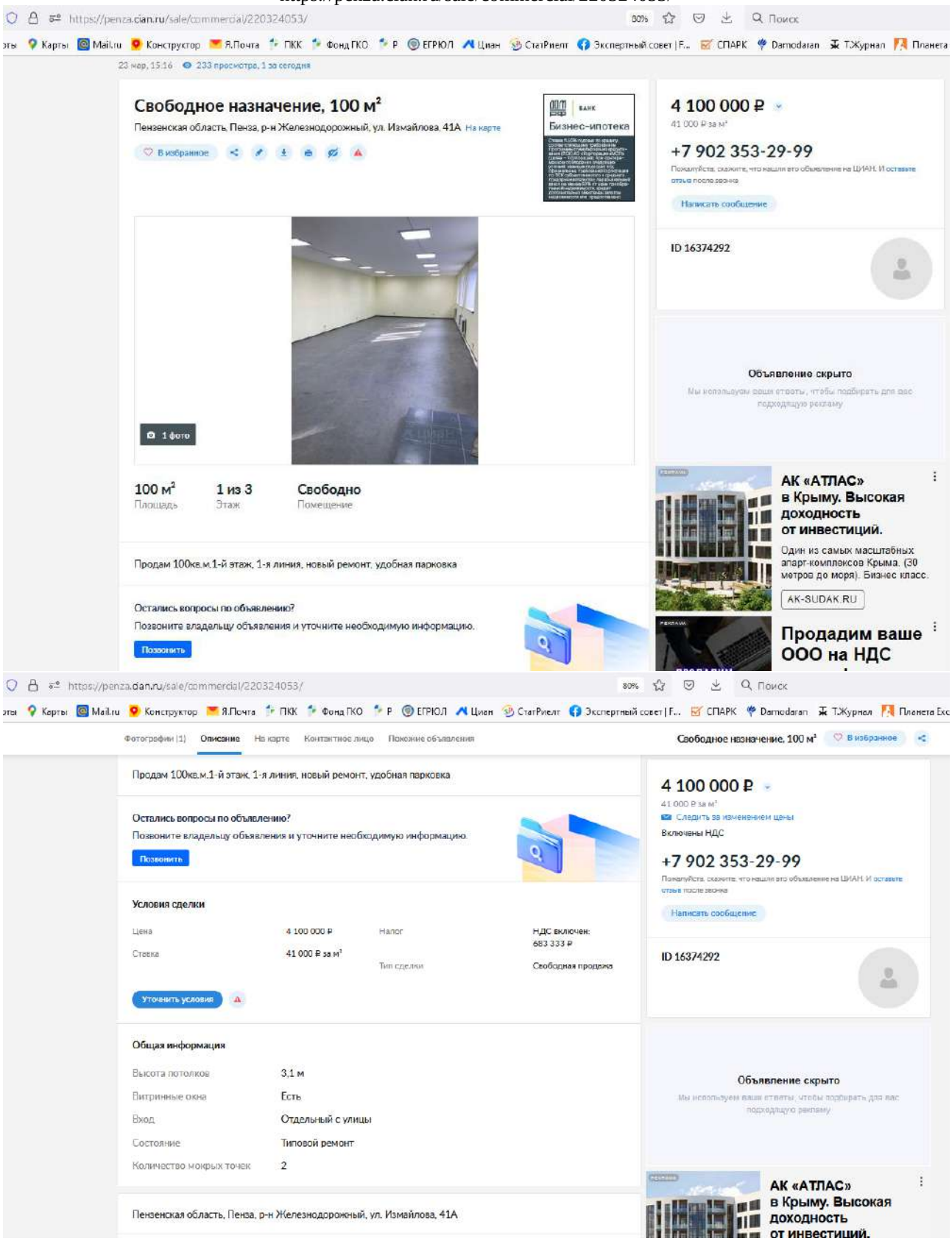
Владис
Покупка и продажа квартир в Пензе и Пензенской области. Более 25000 отзывов довольных клиентов!

Дом 244,6 м² на участке 6 сот.

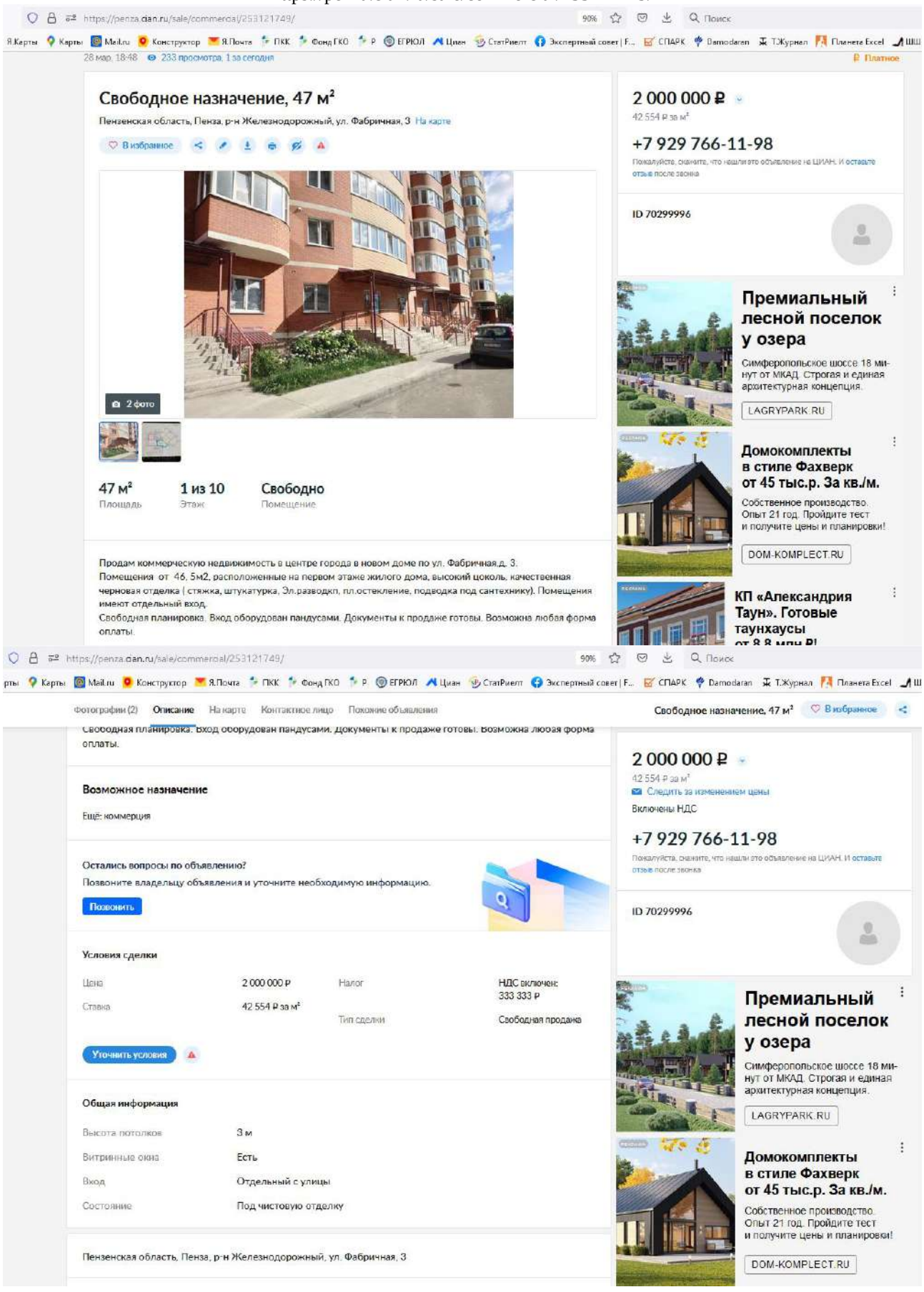
https://penza.cian.ru/sale/commercial/256062479/



https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/

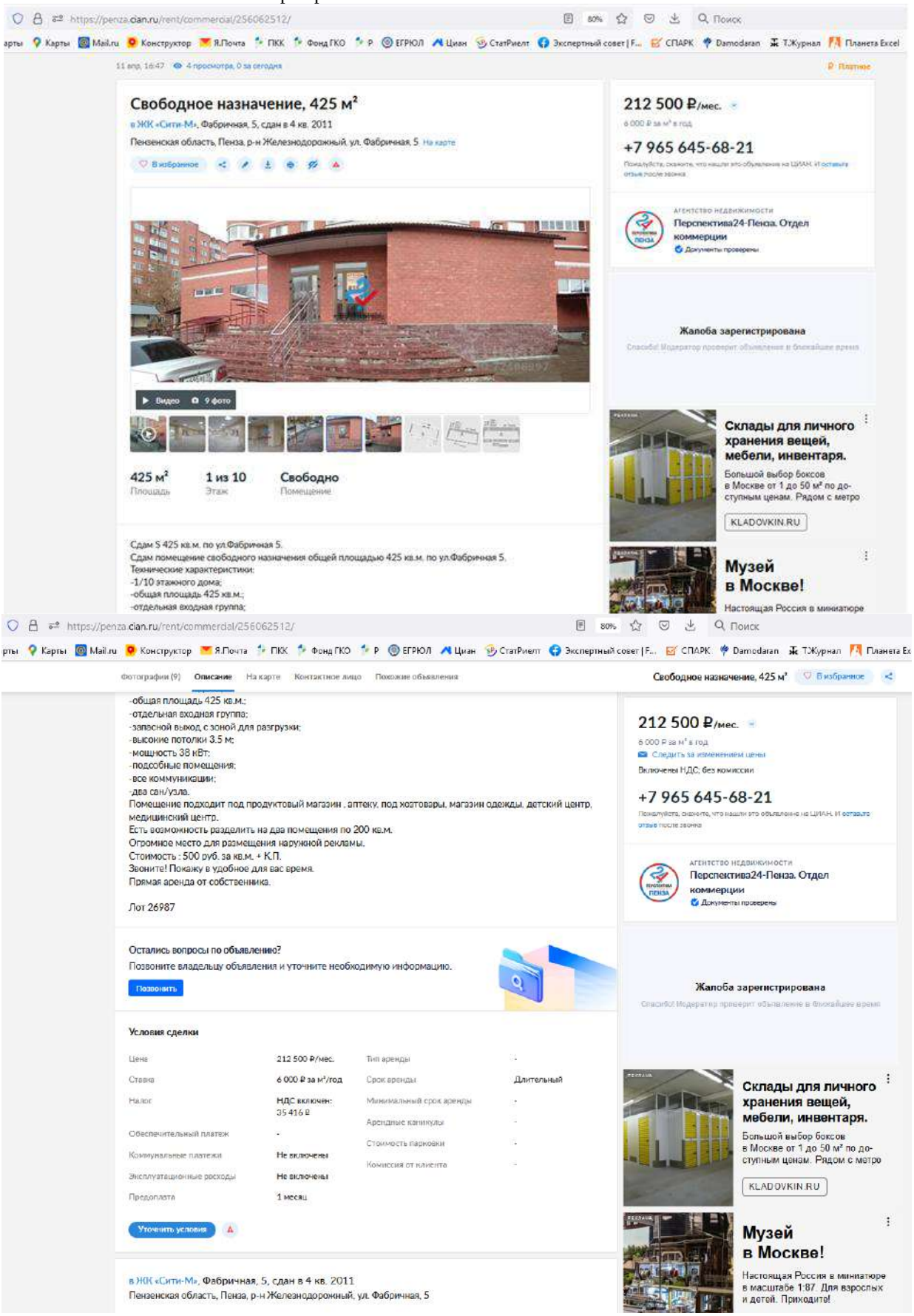


https://penza.cian.ru/sale/commercial/253121749/

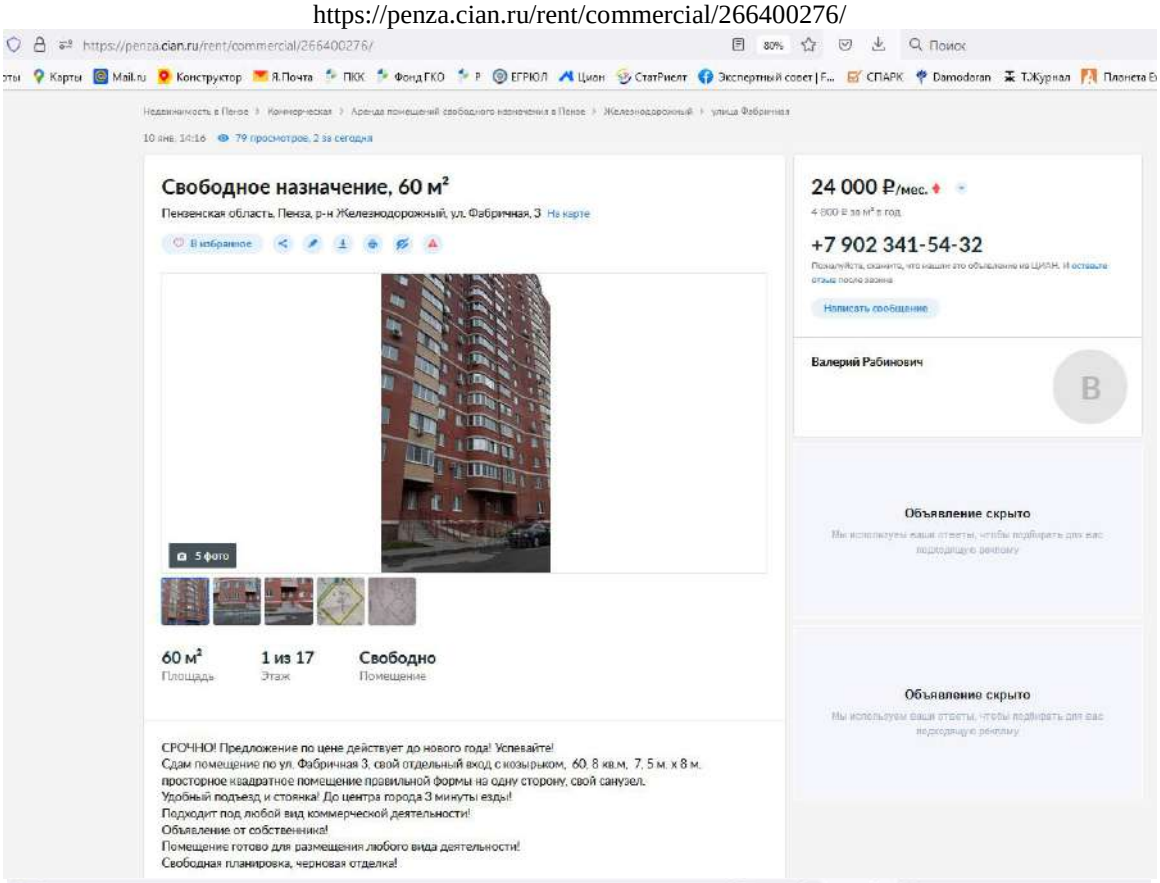


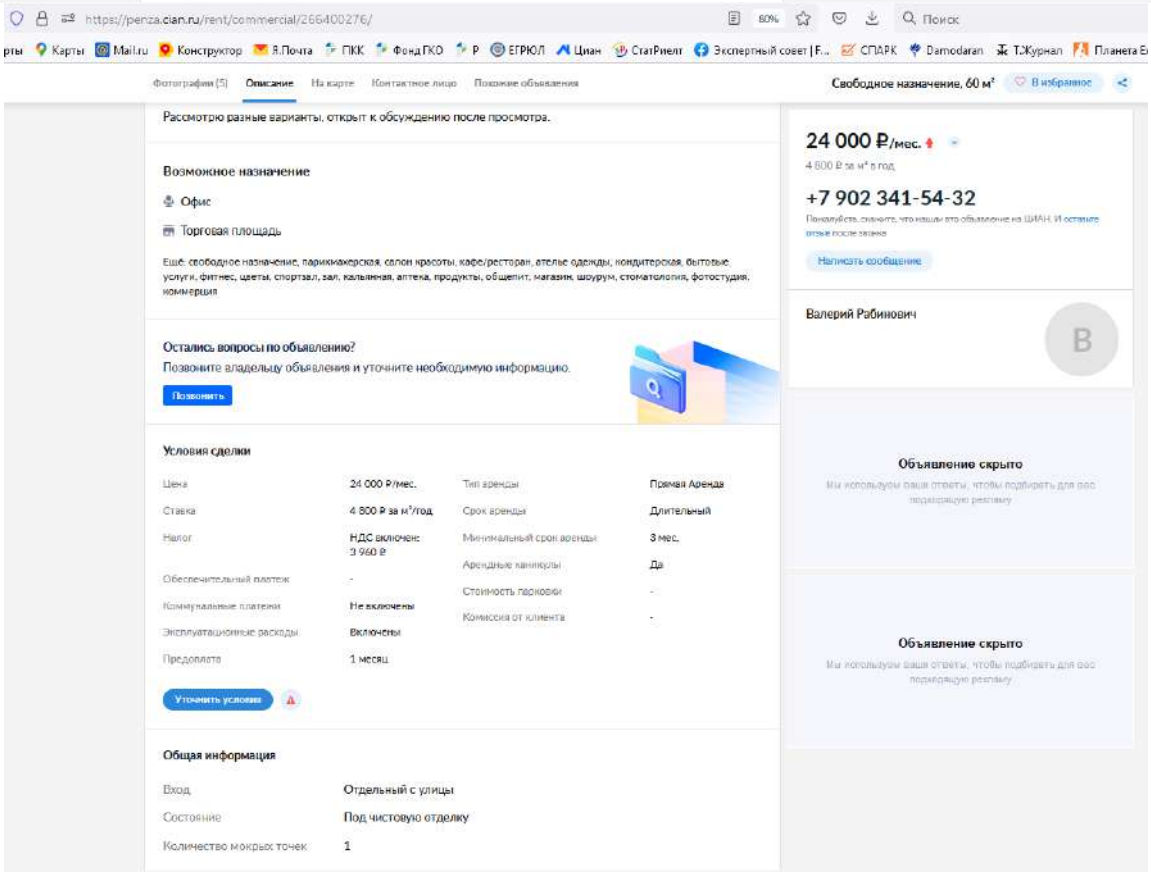
Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

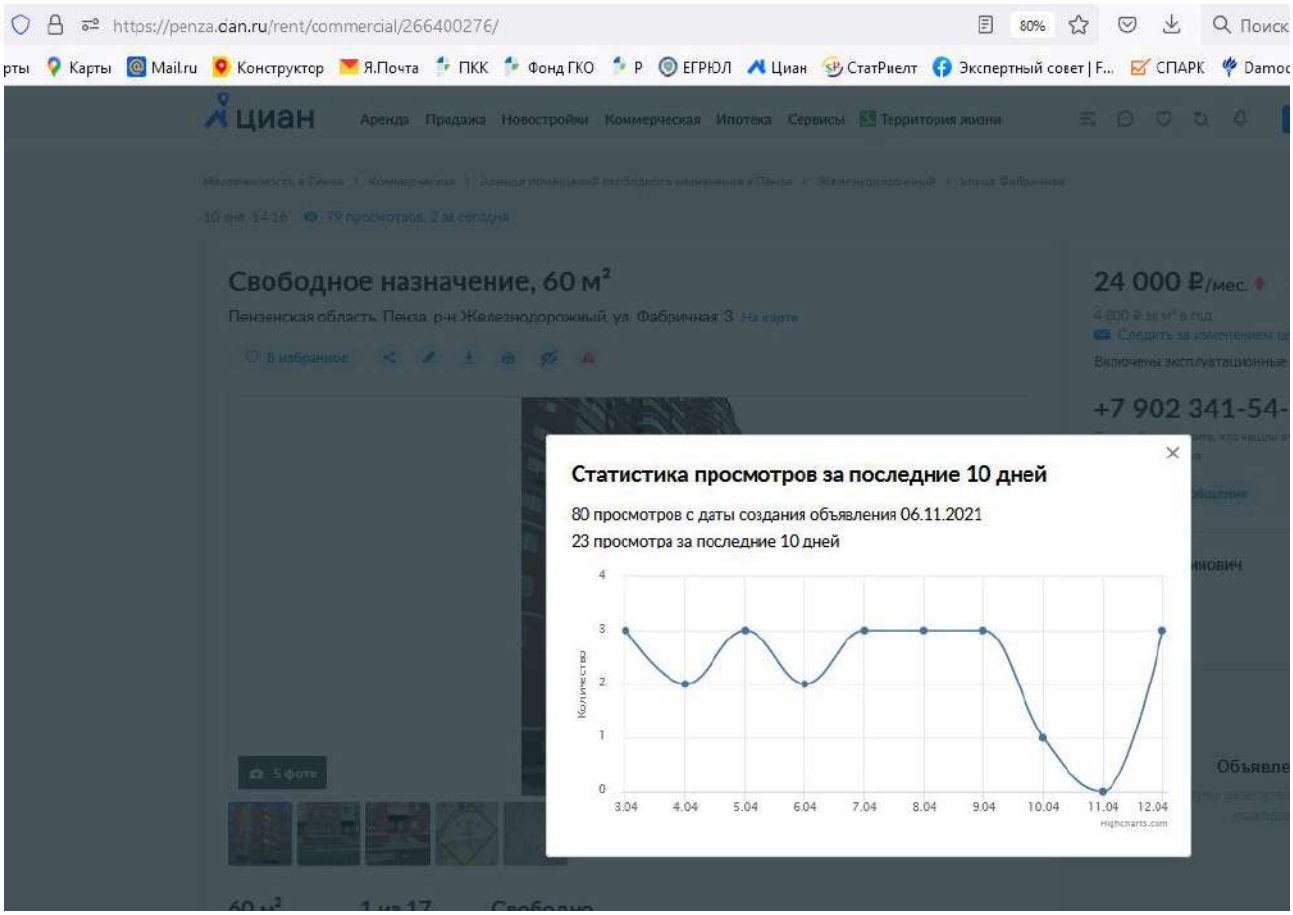
https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062512/



https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/

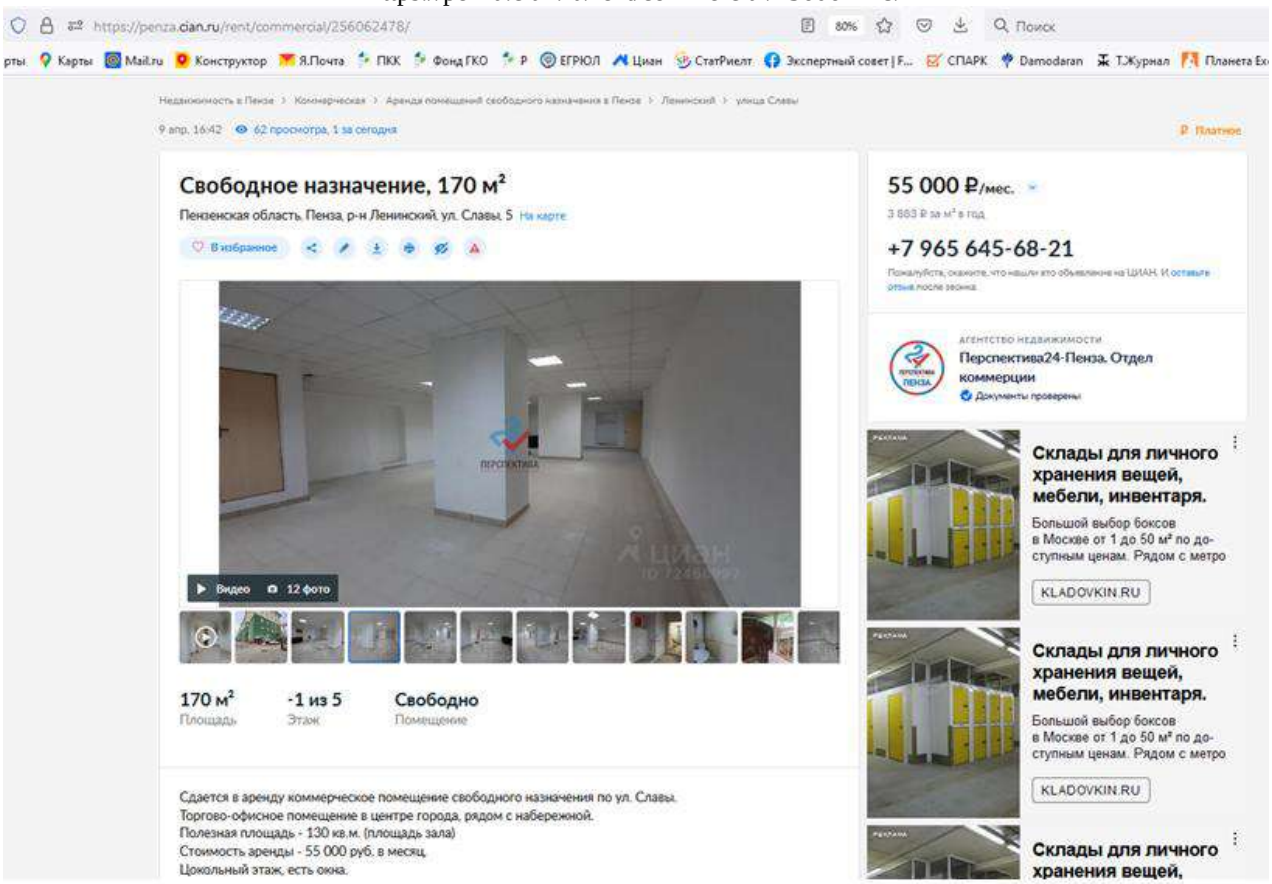


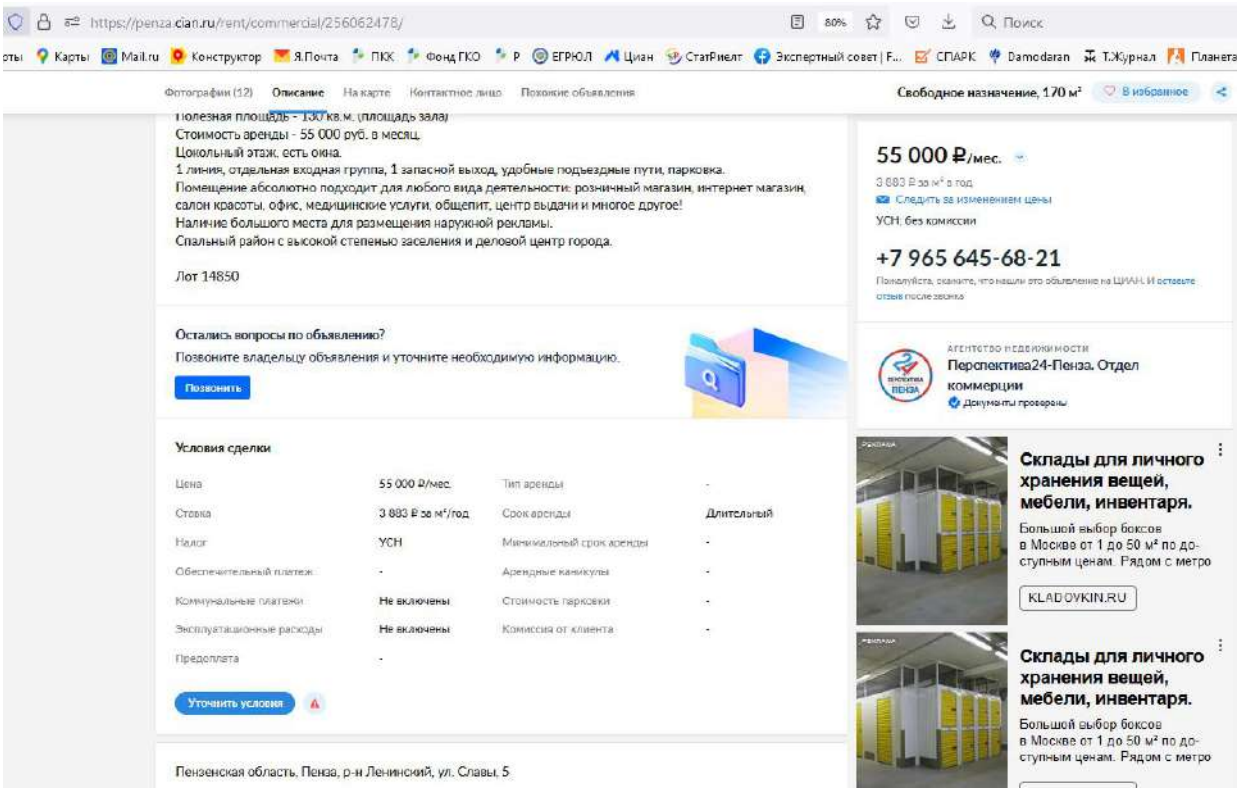




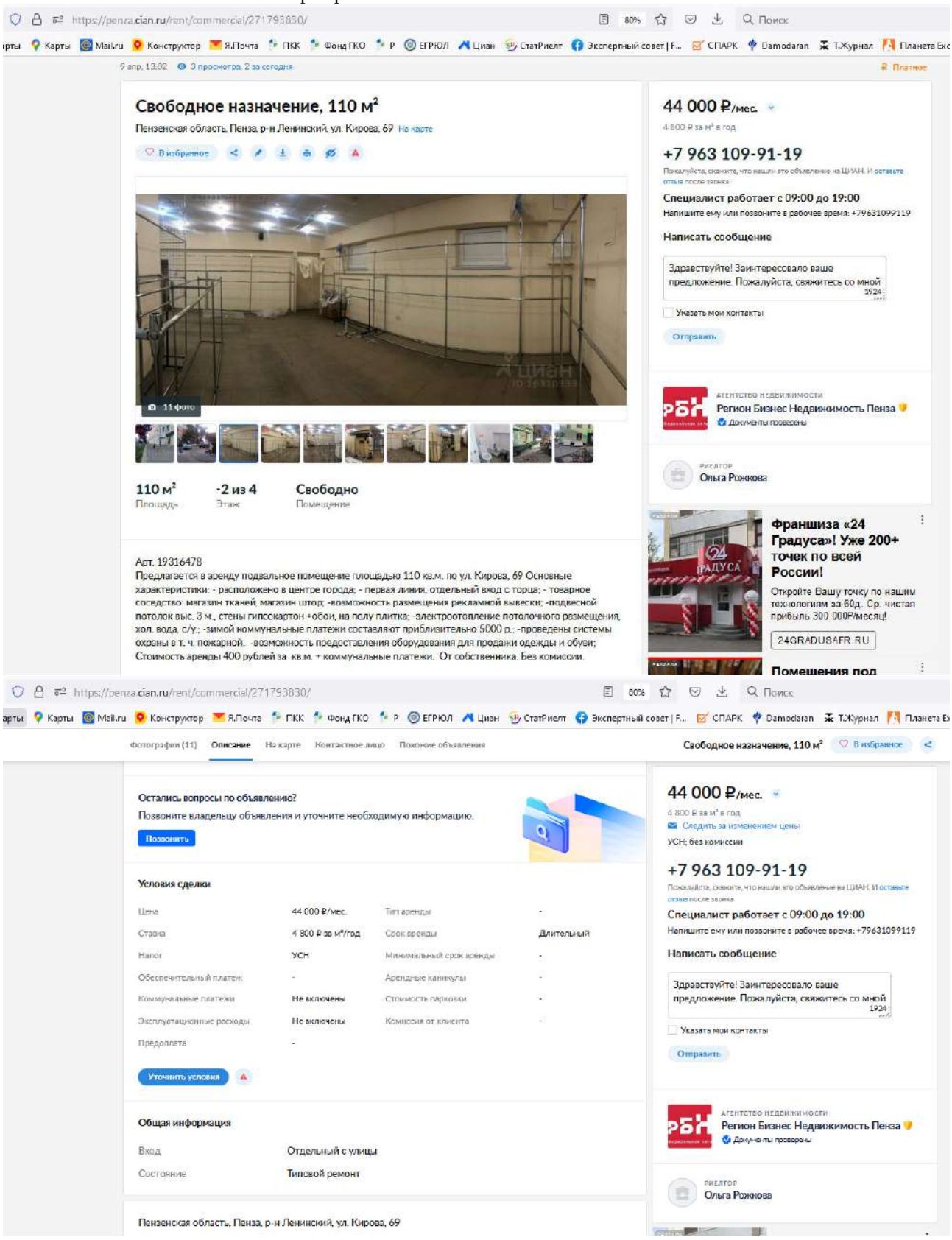
Актуально на дату оценки на основании данных интервьюирования

https://penza.cian.ru/rent/commercial/256062478/





https://penza.cian.ru/rent/commercial/271793830/



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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:	58:29:2009002:1443
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009002
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56:401:002:000398750; Условный номер 58-58-36/017/2012-878
Местоположение:	Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Площадь:	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 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:	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

		В.В.МУРУКИНА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 паев 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

СПЕЦ... ЭКСПЕРТ		В.В.МУРУКИНА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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	подпись	инициалы, фамилия
СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ	М.П.	В.В.МУРУКИНА

Раздел 5 Лист 4

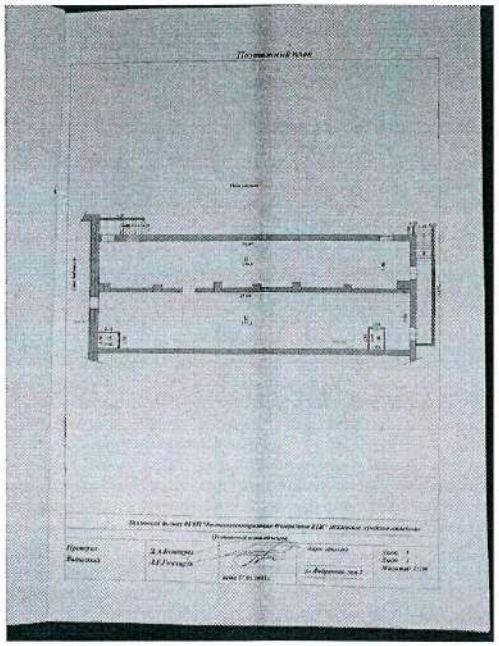
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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:	Батракова Олеся Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		В.В.МУРАТКИНА

М.П.

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 Закрытого 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 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ		[illegible]
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

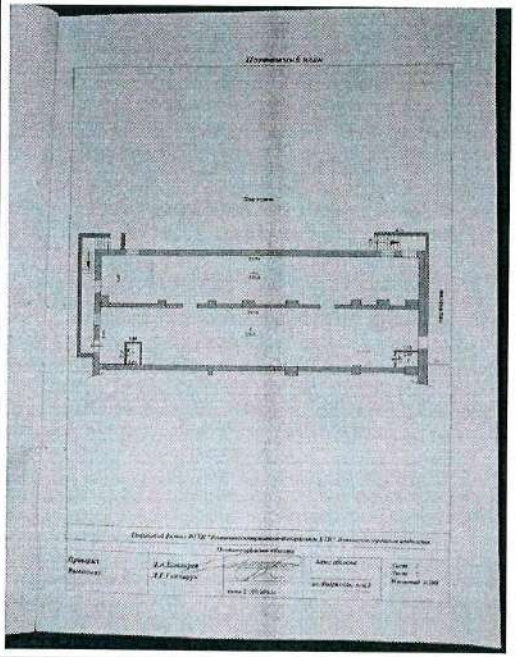
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ	М.П.	В.В.МУРУКИНА

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: 58:29:2009002:2052		Номер этажа (этажей): Подвал	



Масштаб 1

ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	В.В.ЖУРАВКИНА

№

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 всего листов 3

Дата		*27.05.2011*
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)		*56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)*

1. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение		
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение		*подв*
1.3. Общая площадь помещения		*301,6 кв.м.*
1.4. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации		*Пензенская обл*
Административный район		
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*город Пенза*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Пенза*
Район населенного пункта		*Железнодорожный р-н*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Фабричная*
Номер дома		*5*
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		*А*
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения	*нежилое*
	(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме	
	(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	
1.8. Номер помещения на поэтажном плане	13, 14, 15, 16
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества	

1.10. Примечание	Дата проведения первичной технической инвентаризации:	20.08.2010
	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	

1.11.	*ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"* *ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ* *ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ*
Свидетельство об аккредитации №000395 от 07.11.2007	
Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)	Подпись, печать
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 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 помещ.	Самовол. застр-ка
						Основная	Подсобная	Прочая		
А	подв	13	нежилое помещение	29,84*5,59-2,15*1,75-1,80*2,15	159,2	159,2			2,60	✓
А	подв	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	подв	15	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	подв	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 снос перегородок без разрешения:~~

Запрещено не читать, предъявлено Заключение [illegible] от [illegible] 2011г, Управлением по имущественным и градостроительным отношениям [illegible] города Пензы.
31.10.2011г [подпись] Шамаева

Начальник отделения ______________ В.А.Кичатов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист 3 всего листов 3

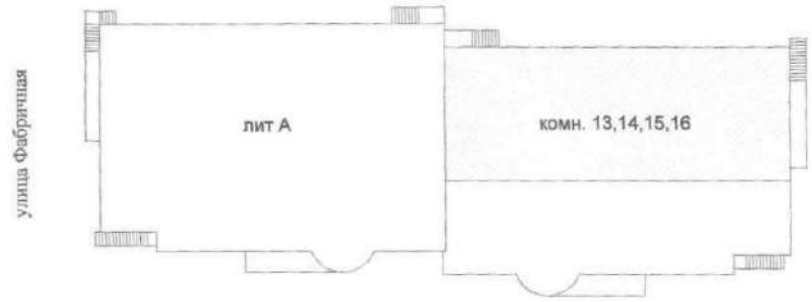
ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)

2.Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала



масштаб 1:500

ПФ ФГУП"Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Пензенское городское отделение

(подпись)

М.П.

В.А.Кичатов

(инициалы,фамилия)

№

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 всего листов 3

Дата	*27.05.2011*
Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	*56:401:002:000398750:0001:20011 (39875)*

1. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение		
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение		*подв*
1.3. Общая площадь помещения		*298,7 кв.м.*
1.4. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации		*Пензенская обл*
Административный район		
Муниципальное образование	тип	*городской округ*
	наименование	*город Пенза*
Населенный пункт	тип	*город*
	наименование	*Пенза*
Район населенного пункта		*Железнодорожный р-н*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	*улица*
	наименование	*Фабричная*
Номер дома		*5*
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		*А*
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения		*нежилое*
		(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме		
		(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната		
1.8. Номер помещения на поэтажном плане		1, 2, 3, 4
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества		
1.10. Примечание	Дата проведения первичной технической инвентаризации:	20.08.2010
	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	

1.11.	*ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"* *ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ* *ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ*
Свидетельство об аккредитации №000395 от 07.11.2007	
Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)	Подпись печать
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

Лите-ра	Этаж	№ по пла-ну	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. застр-ка
						Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	подв	1	нежилое помещение	29,70*5,60-2,15*1,80-2,15*1,75	158,7	158,7			2,60	✓
А	подв	2	нежилое помещение	29,70*4,63-0,47*0,93*8	134,0	134,0			2,60	✓
А	подв	3	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	подв	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 разрешения.~~

Зачеркнутое не читать, представлено Заключение №439-11 от 26.09.2011г, Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пенза.
31.10.2011г [подпись] Шмаева

Начальник отделения [подпись] В.А.Кичатов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист 3 всего листов 3

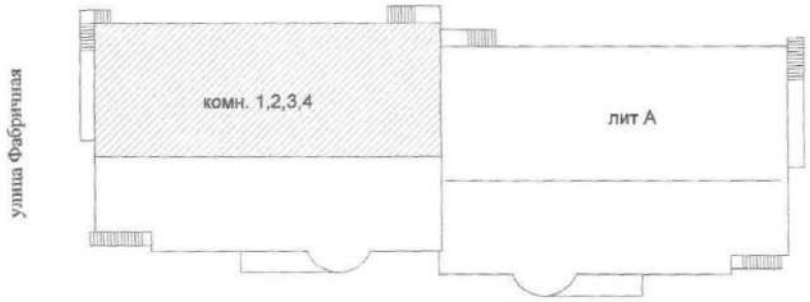
ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер	
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:00039750:0001:20011 (39875)

2.Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала



масштаб 1:500

ПФ ФГУП"Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Пензенское городское отделение — (подпись) — В.А.Кичатов (инициалы,фамилия)

М.П.

№

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

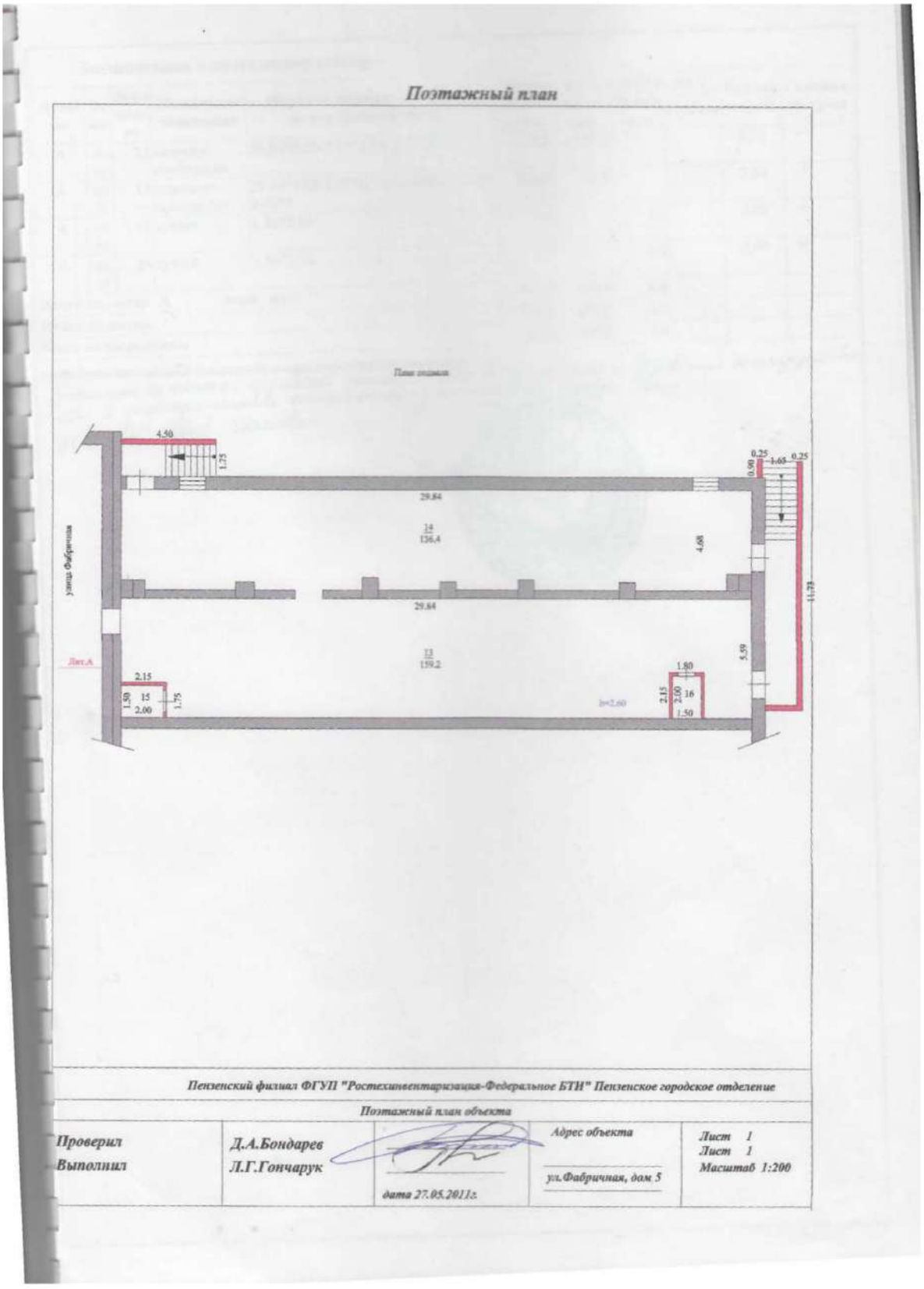
Учетный номер	*39875*	Реестровый номер	
Инвентарный номер	*56:401:002:000398750:0001:20012*		
Кадастровый номер			

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


Поэтажный план
4.50
1.75
29.84
14
136.4
4.68
29.84
13
159.2
5.59
11.73
0.25
0.90
1.65
0.25
2.15
1.50
15
2.00
1.75
1.80
2.15
2.00
16
1.50
Пензенский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Пензенское городское отделение
Поэтажный план объекта
Проверил
Выполнил
Д.А.Бондарев
Л.Г.Гончарук
дата 27.05.2011г.
Адрес объекта
ул.Фабричная, дом 5
Лист 1
Лист 1
Масштаб 1:200

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 Основная	Подсобная	Прочая	Высота помещ.	Самовол. застр-ка
А	подв	13	нежилое помещение	29,84*5,59-2,15*1,75-1,80*2,15	159,2	159,2			2,60	✓
А	подв	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	подв	15	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	подв	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 снос перегородок без разрешения.~~

Зачеркнутое не читать, приведено Заключение №437-11 от 26.09.2011г, Управления по имущественным и градостроительным отношениям администрации города [illegible]

31.10.2011г Шамова

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 жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-железобетон, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электричество водопровод канализация отопление	301.6	784.2	5	
Всего					**301.6**	**784.2**		

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Учетный номер	*39875*	Реестровый номер	
Инвентарный номер	*56:401:002:000398750:0001:20011*		
Кадастровый номер			

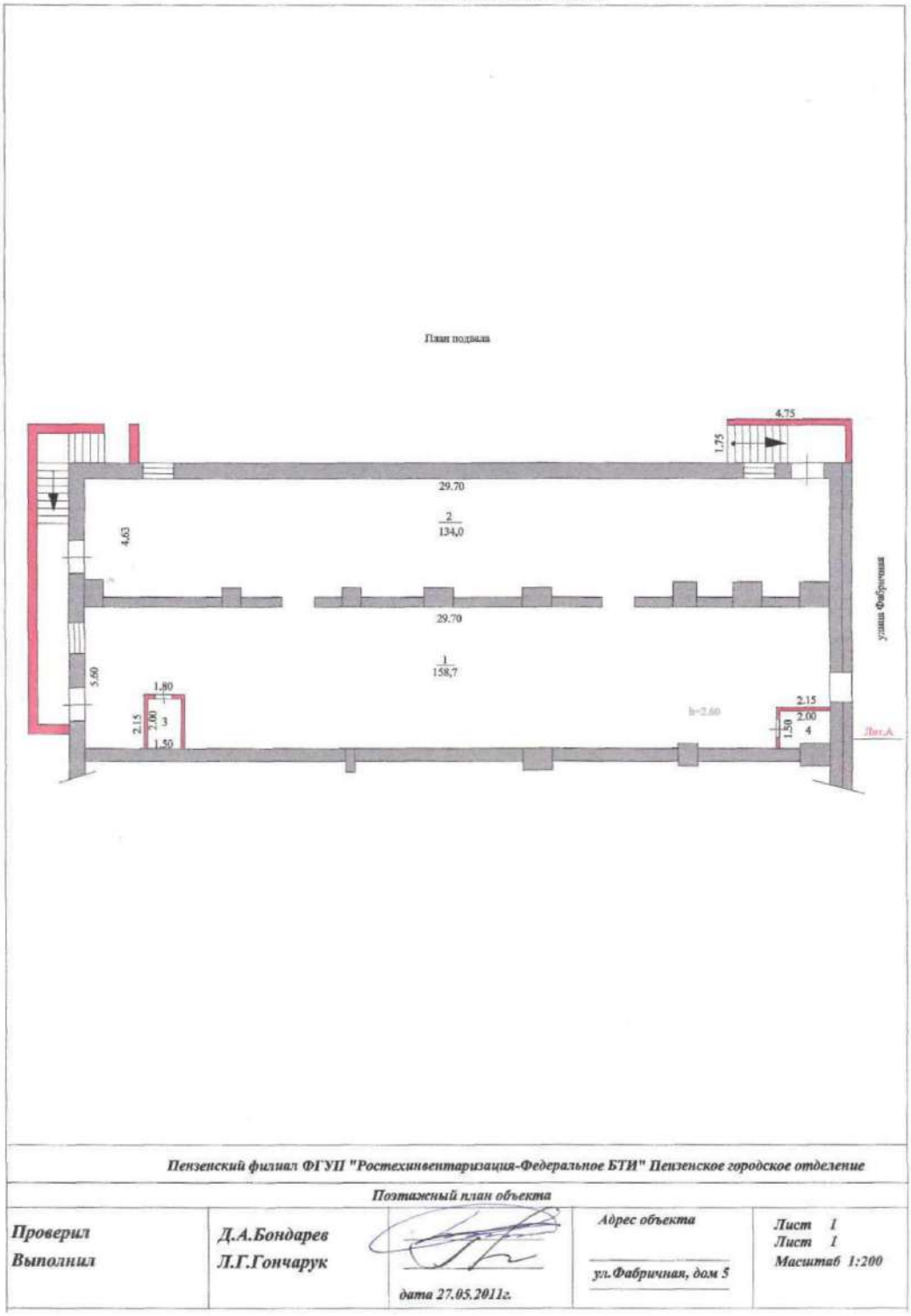
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *27.05.2011*

Начальник отделения _____ В.А.Кичатов

Поэтажный план



Пензенский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Пензенское городское отделение

Поэтажный план объекта

Проверил Выполнил	Д.А.Бондарев Л.Г.Гончарук	дата 27.05.2011г.	Адрес объекта ул.Фабричная, дом 5	Лист 1 Лист 1 Масштаб 1:200

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	подв	1	нежилое помещение	29,70*5,60-2,15*1,80-2,15*1,75	158,7	158,7			2,60	✓
А	подв	2	нежилое помещение	29,70*4,63-0,47*0,93*8	134,0	134,0			2,60	✓
А	подв	3	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	подв	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 разрешения.~~

Зачеркнутое не читать, предъявлено Уведомление №439-11 от 28.09.2011г, Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пенза 31.10.2011 Шилова

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 жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-железобетон, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электричество водопровод канализация отопление	298,7	776,6	5	
Всего					**298,7**	**776,6**		

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		4	
2	Поэтажный план		1	