



ИО-0323-13

Отчет об оценке

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

Дата оценки	07 марта 2023 г.
Дата составления отчета	07 марта 2023 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



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 42 от 07 марта 2023 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 07 марта 2023 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 оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. 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.

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 07 марта 2023 г.¹ составляет:

10 224 000 (Десять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС², в том числе:

¹ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

² Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

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	5 214 000
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	5 010 000
Итого					10 224 000

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	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	16
2.3. Последовательность определения стоимости	19
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. Состав Объекта оценки	20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	21
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	22
3.5. Описание Объекта оценки	26
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	31
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	31
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	31
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	31
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	36
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	36
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	44
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	56
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	62
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	62
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	63
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях	66
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	66
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами	66
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки	74
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	80
6.3. Доходный подход	80
6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	81
6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода	82
6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока	83
6.3.4. Определение ставки дисконтирования	99
6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде	102
6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде	102
6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	103
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	104
ПРИЛОЖЕНИЯ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	129

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика																				
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 42 от 07 марта 2023 г. к Договору № ЮГра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.																				
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0323-13 от 07 марта 2023 г.																				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> 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 																				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 11 510 050 руб. без НДС Доходный: 8 938 838 руб. без НДС																				
Итоговая величина справедливой стоимости	<p>Справедливая стоимость 2 (двух) помещений, назначение: нежилое, расположенных по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5, по состоянию на 07 марта 2023 г. составляет:</p> <p>10 224 000 (Десять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС³,</p> <p>в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16</td> <td>58:29:2009002:1443</td> <td>301,6</td> <td>5 214 000</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>5 010 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Итого</td> <td>10 224 000</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.	1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 214 000	2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 010 000	Итого				10 224 000
№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.																	
1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:1443	301,6	5 214 000																	
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	5 010 000																	
Итого				10 224 000																	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	<p>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра» и принятия управленческих решений. 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.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p>																				

1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))/Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра» согласно перечню, представленному в Таблице №5 Отчета (Состав Объекта оценки)
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

³ Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

Наименование	Характеристика
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>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.</p> <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку; 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.</p>
Указание на форму составления 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. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Дата оценки	07 марта 2023 г.
Срок проведения оценки	07 марта 2023 г. (включительно)
Общие допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. • Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц. • Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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. • От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. • При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком ис-

Наименование	Характеристика
	<p>ходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Владелец/покупатель 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. • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. • В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. • Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. • Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) 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. • Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. • Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. • 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

Наименование	Характеристика
	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. • Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / 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 Исполнителя / 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 пользователям (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. • Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. • Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой

Наименование	Характеристика
	<p>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 при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому из оцениваемых объектов в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p>
Специальные допущения	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	<p>Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общеполитических иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

Таблица № 5. Состав Объекта оценки

№	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

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 6. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Югра»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 30 марта 2010 г.
Юридический адрес	117246, г. Москва, 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, ДЦ «РОССТРО»

Показатель	Характеристика
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	10 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, 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 внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика от-носительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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/покупатель 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) 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.

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

- 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.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- 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 Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому из оцениваемых объектов в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Специальные допущения и ограничения

Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI 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 применялись следующие нормативные документы, в том числе 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 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки⁴:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (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.;
- 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.);
- Международные стандарты оценки (МСО)⁵ в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- 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.).

⁴ Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

⁵ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобренны к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (в случае, если применимо к Объекту оценки).

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, кроме указанных выше, на дату составления Отчета отсутствуют.

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

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. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. 1). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. 1), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. 1). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

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). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

Рыночная стоимость объекта оценки⁶ (далее – рыночная стоимость) – 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения

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).

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

⁶ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 42 от 07 марта 2023 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», являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»:

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

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 января 2023 г. в количестве 2 шт.;
2. Кадастровые паспорта помещений от 27 мая 2011 г. в количестве 2 шт.;
3. Технические паспорта на нежилые помещения от 27 мая 2011 г. в количестве 2 шт.;
4. Сведения о фактических расходах правообладателя в незадокументированной форме;
5. Фотоматериалы (представлены в п. 3.5 Отчёта).

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического ун-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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 Объекта оценки	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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁷	Доверительное управление. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

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

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.

⁷ 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

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

Сделкой (согласно ст. 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст. 131 и ст. 164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

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 информация⁸

Пенза – город (с 1663 года) в центре Европейской части России, на юго-востоке от Москвы, в Приволжском регионе на реке Сура – это приток Волги. Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза. Площадь – 290 кв. км (0,7% от общей площади Пензенской области). Численность населения города – 509 513 человек (на 01.01.2022 г.)⁹.

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).

⁸ Официальный сайт администрации города Пензы URL: https://penza-gorod.ru/line_of_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyu-pasport/

⁹ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2022 года. Без учёта итогов Всероссийской переписи населения 2020, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2022.xlsx

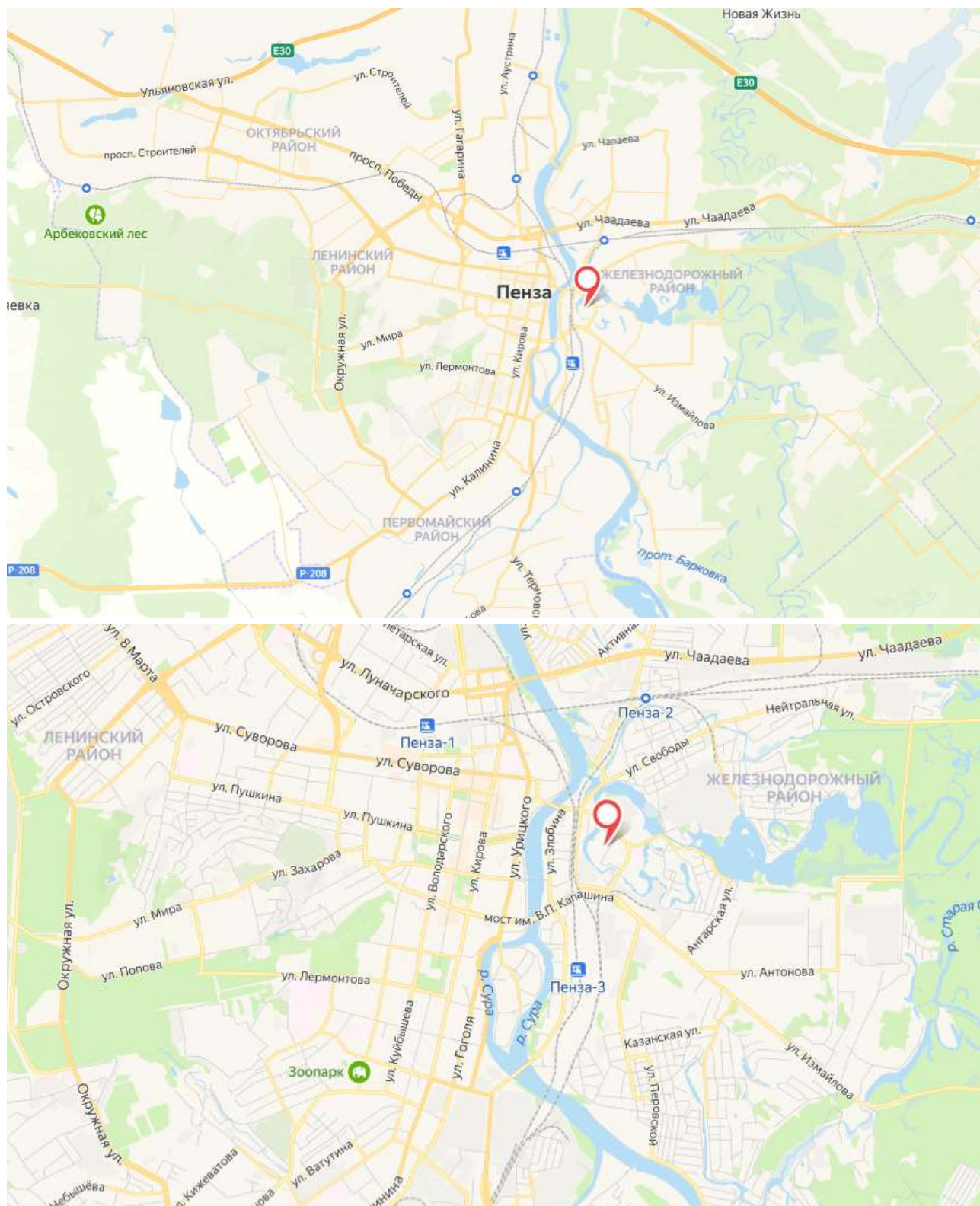


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы¹⁰

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»,

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

улица Ангарская и микрорайон ГПЗ-24.

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. Пензы¹¹

Объект оценки расположен в Железнодорожном районе города Пензы.

*Железнодорожный район*¹² – один из четырёх районов города Пенза, расположен в восточной части города. Образован 1 февраля 1963 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР. Население – 109 478 человек (на 01.01.2021 г.)¹³. 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», ПАО «Биосинтез», АО «Пензенский арматурный завод», Пензенский научно-исследовательский институт электронно-механических приборов (АО «НИИЭМП»), ОАО «Пензенский комбинат хлебопродуктов», АО «Дрожжевой завод Пензенский», ЗАО «Исток», ЗАО ПТФ «Пекоф», сосредоточено значительное количество строительных и транспортных предприятий, предприятий торговли и общественного питания.

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

На территории района находятся спортивные сооружения, позволяющие проводить соревнования высокого уровня: Дворец спорта «Олимпийский», спортивно-ледовый комплекс «Золотая шайба», открытый бассейн в п. Ахуны, спортивно-оздоровительный комплекс «Семейный», мотодром «Сура», специализированная детско-

¹¹ Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Пенза](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пенза)

¹² Официальный сайт администрации города Пензы URL: <http://documents.penza-gorod.ru/zheldoc-1.html>; Свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Железнодорожный район \(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_(Пенза))

¹³ Численность населения России, федеральных округов, субъектов Российской Федерации, городских округов, муниципальных районов, муниципальных округов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов с населением 3000 человек и более. Итоги Всероссийской переписи населения 2020 года., https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab-5_VPN-2020.xlsx

юношеская школа олимпийского резерва «Витязь», стадион «Спартак», физкультурно-спортивный комплекс «Восток».

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.

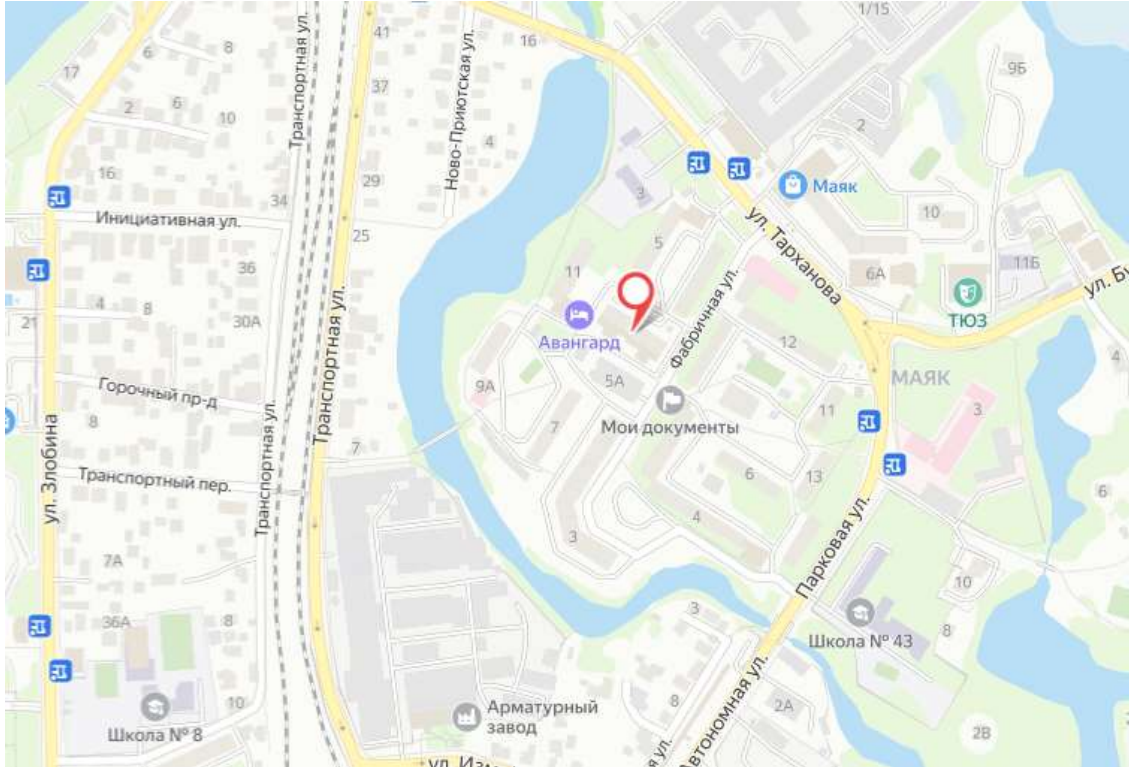


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки (ОО) на карте г. Пензы¹⁴

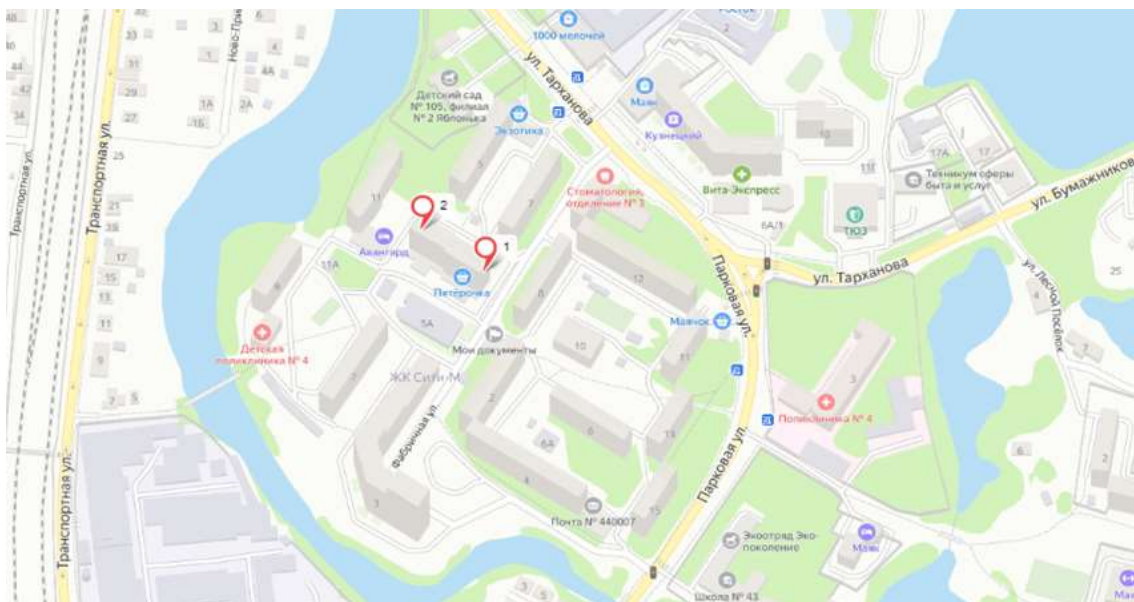


Рис. 4. Расположение Объекта оценки (ОО) в микрорайоне¹⁵

¹⁴ Источник картографической информации - URL: <https://yandex.ru/maps>

¹⁵ На карте: 1 – оцениваемое помещение, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), 2 – оцениваемое помещение, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052)

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

Выводы по результатам описания местоположения

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

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

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 10. Описание дома, в котором расположен Объект оценки¹⁶

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

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

Таблица № 11. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

¹⁶ Информация сайта Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8950237>

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

Таблица № 12. Описание оцениваемых помещений

Наименование	Значение	
Адрес	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5	
Кадастровый номер	58:29:2009002:1443	58:29:2009002:2052
Общая площадь, кв. м	301,6	298,7
Номера на поэтажном плане	13,14,15,16	1,2,3,4
Назначение	Нежилое помещение	
Фактическое использование	Не используются, в связи с необходимостью завершения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению	
Этаж расположения	Подвал	Подвал
Ориентация входа	Отдельный с улицы	
Состояние отделки	Частичная отделка (плитка на полу, стены готовы под покраску, на потолке каркас для подвесного потолка) ¹⁷	
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено	
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ¹⁸	14 501 335,16	13 007 462,02

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁹:

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

¹⁷ 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

¹⁸ По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

¹⁹ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен на февраль 2022 г.)

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

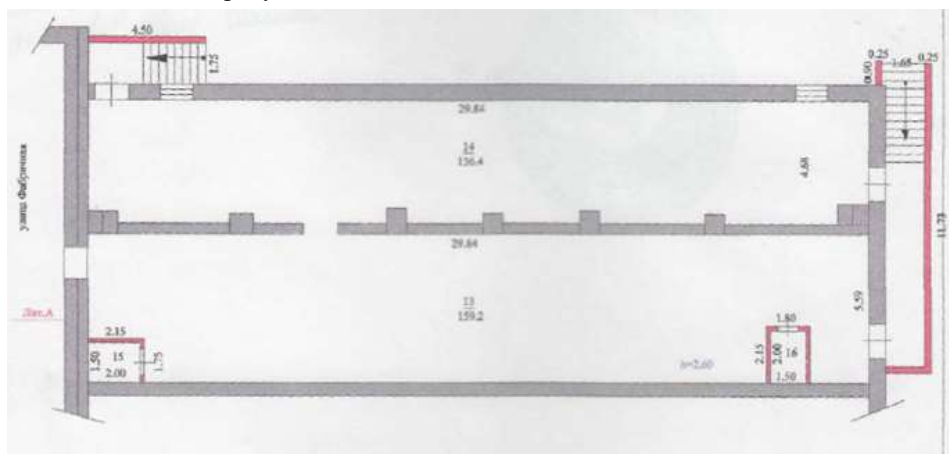


Рис. 5. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 301,6 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:1443), на плане подвала

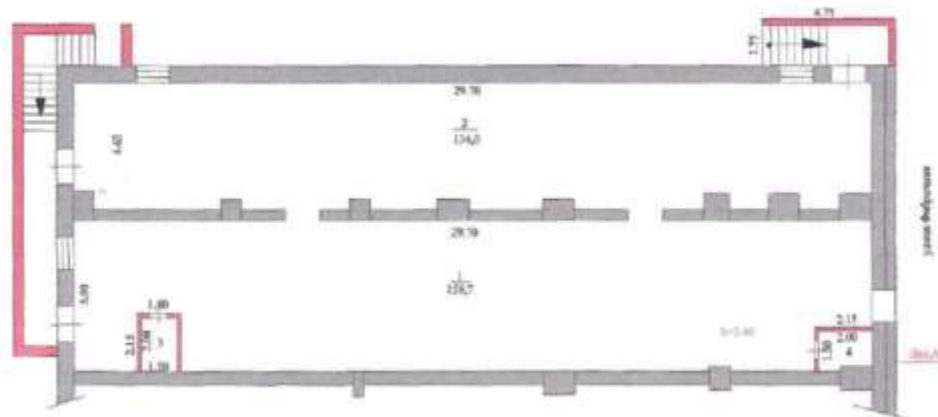


Рис. 6. Схема оцениваемого помещения, общей площадью 298,7 кв. м (кадастровый номер: 58:29:2009002:2052), на плане подвала



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки²⁰

²⁰ Источник: сервис «Просмотр улиц» в Яндекс.Картах – URL: <https://yandex.ru/maps/>



Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки²¹



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



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



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



Фото 6. Состояние помещений

²¹ Источник: сервис «Просмотр улиц» в Google Картах – URL: <https://www.google.com/maps/>



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений



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



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



Фото 11. Состояние помещений



Фото 12. Состояние помещений



Фото 13. Состояние помещений



Фото 14. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²²	Регион (Пензенская область) ²³
Объем валового продукта	Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36 828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.	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%. ²⁴ Данные за 2021-2022 гг. не опубликованы.

²² Доклад «Социально-экономическое положение России. 2022 год» (опубликовано 08.02.2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>

²³ Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-декабре 2022 года (опубликовано 09.02.2023 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/publications_electronic_versions, <https://pnz.gks.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-декабре%202022.pdf>

²⁴ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовой региональный продукт. (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²²	Регион (Пензенская область) ²³																																																																																				
	Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 10 6121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.																																																																																					
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,8%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12 865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. – 1 827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.	В январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабром 2021г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства составил 104,3%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-декабре 2022 г. по сравнению с январем-декабром 2021 г. составил 105,5%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 55 407,1 млн руб., или 94,5% к 2021 г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 13 037,0 млн руб. В 2022 г. введено застройщиками-юридическими лицами 169 домов и 2 529 жилых домов, построенных населением. Всего построено 9 571 новая квартира. За счет всех источников финансирования организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в 2022 г. введено жилых домов общей площадью 828,5 тыс. кв. м, что составило 96,8% к уровню 2021 г.																																																																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу ²⁵ : <table border="1" data-bbox="354 1070 906 1865"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>3 квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>6,7%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,3%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>12,2%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,9%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству</td><td>0,3%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%	Добыча полезных ископаемых	12,3%	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,2%	Транспортировка и хранение	6,3%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%	Образование	3,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству	0,3%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁶ <table border="1" data-bbox="912 1070 1439 1865"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>18,7%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>17,9%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>1,8%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,9%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>13,6%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>5,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>11,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,5%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>5,6%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>6,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей</td><td>0,0%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	18,7%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	17,9%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,9%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных 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%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%	Образование	3,5%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,5%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей	0,0%
Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.																																																																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%																																																																																					
Добыча полезных ископаемых	12,3%																																																																																					
Обрабатывающие производства	15,6%																																																																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%																																																																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																					
Строительство	5,3%																																																																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	12,2%																																																																																					
Транспортировка и хранение	6,3%																																																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,6%																																																																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,2%																																																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,3%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%																																																																																					
Образование	3,0%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству	0,3%																																																																																					
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 транспортных 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%																																																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,1%																																																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%																																																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,6%																																																																																					
Образование	3,5%																																																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	6,5%																																																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																																																					
Предоставление прочих видов услуг	0,4%																																																																																					
Деятельность домашних хозяйств как работодателей	0,0%																																																																																					

²⁵ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30.12.2022 г.) // URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁶ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области. Валовой региональный продукт. Произведенный ВВП. ВДС ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 29.03.2022 г.) // URL: https://pnz.gks.ru/Gross_Regional_Product_1

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²²	Регион (Пензенская область) ²³
	товаров и оказанию услуг для собственного потребления	тодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42 512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года	В 2022 г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 292 267,6 млн руб., что в сопоставимых ценах на 1,6% меньше 2021г.
Индекс потребительских цен	В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0%.	Индекс потребительских цен по Пензенской области в декабре 2022 г. по отношению к ноябрю 2022 г. составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,0, непродовольственные товары – 99,7, услуги – 102,9 %. Индекс цен производителей промышленных товаров по Пензенской области в декабре 2022 г. по отношению к ноябрю 2022 г. составил 99,4%, в том числе по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 99,6%, «Обрабатывающие производства» – 99,2%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 101,1%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 103,0%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63 060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).	Средняя номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2022 г., по полному кругу организаций составила 41 936,5 руб. По сравнению с октябрём 2022 г. она увеличилась на 1,1% (на 471,8 руб.), по сравнению с ноябрём 2021г. увеличилась на 14,9% (на 5 433,9 руб.). За январь-ноябрь 2022 г. номинальная заработная плата составила 40 160,0 руб. и возросла против января-ноября 2021 г. на 12,0% (на 4 290,6 руб.). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше к концу ноября 2022 г. составила 637,5 тыс. чел., из них 615,5 тыс. чел., или 96,6% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 22,0 тыс. чел. (3,4%) – как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).
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. ²⁷	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 «ПензаМолиИнвест» (выращивание сельскохозяйственной птицы на мясо), АО «Пензанефтепродукт» (торговля розничная моторным топливом), ООО «ГИФТ» (торговля оптовая напитками) и ООО «Альфа Пенза» (торговля розничная алкогольными напитками). ²⁸
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poog's (от 08 апреля 2022 г.):	В 2021 г.: умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности (В-3) ³⁰ . АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный» ³¹ .

²⁷ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

²⁸ Полный рейтинговый отчет по Пензенской области (02.09.2021 г.) // URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/2767/>

³⁰ АО «Эксперт РА». Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво от 14 ноября 2022 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/?ysclid=led67smoc6481633027

³¹ АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный». 11 июля 2022 г. // URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3382/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²²	Регион (Пензенская область) ²³
	<p>– долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»;</p> <p>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»;</p> <p>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»;</p> <p>– краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С».</p> <p>Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <p>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»;</p> <p>– долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»;</p> <p>– краткосрочный рейтинг – «Not Prime»</p> <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p>Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <p>– долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»;</p> <p>– долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»;</p> <p>– краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»;</p> <p>– краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С».</p> <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²⁹</p>	
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.</p> <p>Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран</p>	

²⁹ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²²	Регион (Пензенская область) ²³
	<p>Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ошутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.³²</p> <p>Аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с -2,9% до -2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен — с -2,4% до -1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3 п.п. до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит -1,4% (в декабрьском опросе — -2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.³³</p>	

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

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

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

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-декабре 2022 года в Пензенской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, работ, снижение объемов, выполненных по виду деятельности «Строительство» и оборота розничной торговли. Средняя номинальная начисленная заработная плата за ноябрь 2022 года составила 41 936,5 руб. По сравнению с октябрём 2022 г. она увеличилась на 1,1% (на 471,8 руб.), по сравнению с ноябрём 2021 г. увеличилась на 14,9% (на 5 433,9 руб.). Уровень начисленной заработной платы в Пензенской области ниже среднероссийского уровня.

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

³² По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на февраль 2023 года // <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

³³ По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений³⁴:

- 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 на первом этаже 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

Рынок коммерческой недвижимости Пензы в 1 полугодии 2022 г.³⁵

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

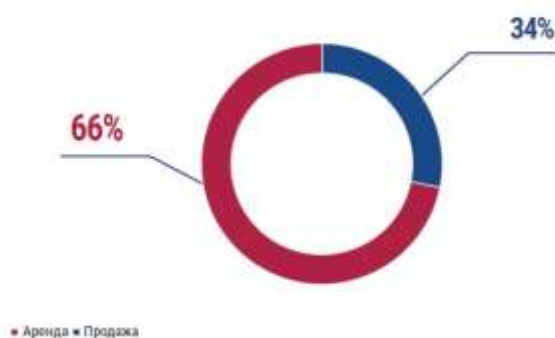


Рис. 7. Распределение количества заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года

³⁴ Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, недатированная, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

³⁵ Исследования консалтинговой группы «Атлант Оценка». «Анализ рынка коммерческой недвижимости города Пенза. Итоги 1 полугодия 2022 года. Аналитический обзор предложений на рынке продажи и аренды: распределение по районам, средние цены и арендные ставки» // URL: <https://atlant-mos.com/nedvizhimost-i-stroitelstvo/analiz-ryinka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-penza/>. Наиболее актуальные данные из опубликованных по состоянию на дату оценки.

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

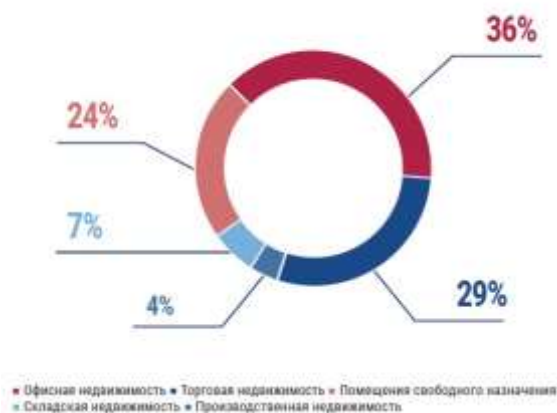


Рис. 8. Распределение количества заявленных предложений по аренде коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года

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

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

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

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

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

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

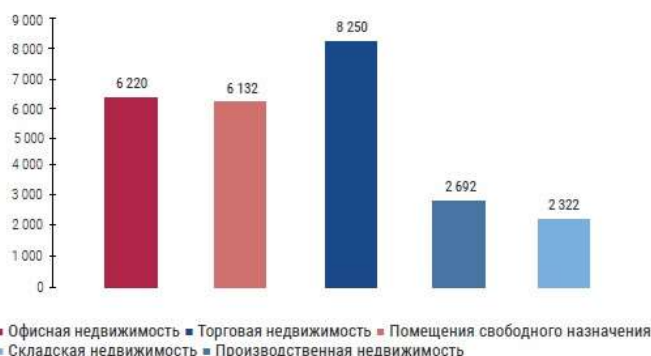


Рис. 10. Средние стоимости аренды коммерческой недвижимости в I квартале 2022 года, руб./кв. м в год

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

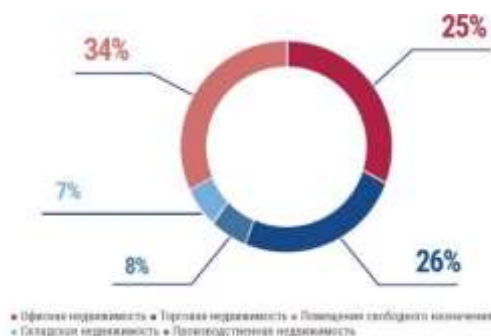


Рис. 12. Распределение количества заявленных предложений по продаже коммерческой недвижимости в 1-ом полугодии 2022 года

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

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

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

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

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

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

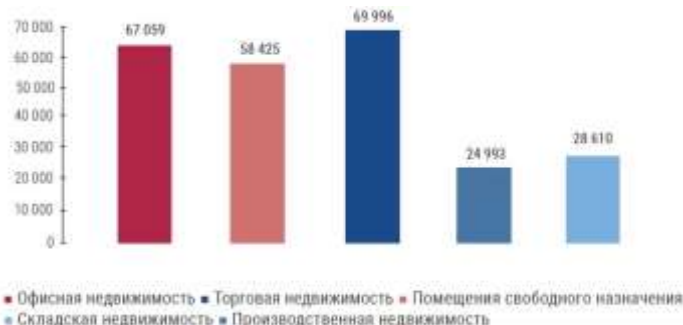


Рис. 14. Средние стоимости продажи коммерческой недвижимости в I квартале 2022 года, руб./кв. м

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

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

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

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

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

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

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

Район города	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая		Производственная		Складская	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Железнодорожный район	19 417	125 000	7 200	102 041	18 417	110 000	7 813	25 625	5 919	25 000
Ленинский район	27 875	160 000	14 791	150 000	37 007	150 000	-	-	-	-
Октябрьский район	30 000	151 724	23 353	128 205	23 810	132 100	8 000	30 189	10 000	33 136
Первомайский район	17 930	120 000	11 574	119 718	22 241	95 000	14 815	34 000	14 815	56 682

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

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

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

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





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

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

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

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.









Таблица № 14. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 127	г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, д. 41А	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3
Ценовая зона	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1246_kvm_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/	https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kvm_penza_ulica_slavy_5_6868112088/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/
Источник информации	Юрий Муханов, +7 909 315-41-51	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30	+7 902 353-29-99	Екатерина Кожаева, +7 927 289-57-59
Общая площадь, кв. м	124,60	176,00	100,00	65,50
Цена предложения, руб.	3 115 000	5 250 000	4 100 000	3 600 000
НДС	Включен	Не включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	20 833	29 830	34 167	45 802

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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 по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 20 833 – 45 802 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 15. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 75	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 47	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 20
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Цоколь	1	Цоколь	1
Тип входа	Совместный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	https://penza.cian.ru/rent/commercial/275501477/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/	https://realty.ya.ru/offer/4055316304096403457/	https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antanova_20_6878909770/
Источник информации	+7 902 353-10-61	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Денис, +7 986 941-53-56	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30
Общая площадь, кв. м	200,00	60,80	290,00	192,50
Арендная ставка, руб./кв. м в год	4 200	4 800	3 310	6 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	3 500	4 000	3 310	5 000
Возможность торга	Предложение, торг возможен, вход совместный, коммунальные платежи не включены	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 по отобраным для расчета аналогам находятся в диапазоне 3 500 – 5 000 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, а также без учета скидки на торг.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования - в качестве помещения свободного назначения. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

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

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

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

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

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, realty.yandex.ru, realtymag.ru, gdeetotdom.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 населением 500-1000 тыс. чел.
5. города с населением до 500 тыс. чел.

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

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

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

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

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

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

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

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.

Следует отметить, что данные в Справочнике представлены по видам объектов. В Справочнике используется сегментация на офисные помещения, торговые помещения и помещения свободного назначения (часть корректировок для данного сегмента отсутствует). В связи с тем, что оцениваемое помещение классифицировано Оценщиком как помещение свободного назначения, то при наличии в Справочнике корректировок для данного сегмента помещений, они используются в расчете. В случае отсутствия корректировок по сегменту ПСН Оценщик использовал данные по сегменту торговой недвижимости, так как согласно классификации, представленной в Справочнике (табл. 5), в данный сегмент также включаются помещения стрит-ритейла, то есть расположенные на первых этажах жилых и нежилых зданий объекты, используемые для розничной торговли, бьюти - сферы и т.п., что наиболее близко к оцениваемому объекту.

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

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

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

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость

объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справочников, или по рыночным данным. Значения влияния факторов, по которым не требуется введение корректировок, не приводятся.

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

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

Местоположение: ценовая зона в пределах города

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

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	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 высокотажными 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. 16. Классификация типовых территориальных зон в пределах города³⁶

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.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных статистического исследования.

³⁶ 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 на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

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

Рис. 17. Матрица корректирующих коэффициентов для цен торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5 – 1,0 млн. чел.³⁷

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

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	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. 18. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5 – 1,0 млн. чел.³⁸

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.

³⁷ 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 на февраль 2022 г.)

³⁸ 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 на февраль 2022 г.)

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

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. 19. Значения корректировок на красную линию для цен, усредненные по городам России³⁹

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. 20. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок, усредненные по городам России⁴⁰

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным статистической обработки.

Таблица 249. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

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

Рис. 21. Значения корректировок удельной цены на тип объекта, усредненные по городам России⁴¹

³⁹ 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 на февраль 2022 г.)

⁴⁰ 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 на февраль 2022 г.)

⁴¹ 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 на февраль 2022 г.)

Таблица 250. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

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

Рис. 22. Значения корректировок для арендных ставок на тип объекта, усредненные по городам России⁴²

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) 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.

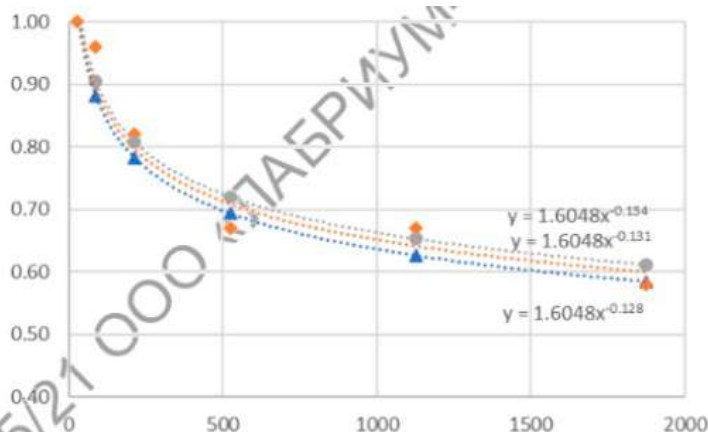


Рисунок 101. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 23. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 500-1 000 тыс. чел.⁴³

⁴² 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 на февраль 2022 г.)

⁴³ 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 на февраль 2022 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

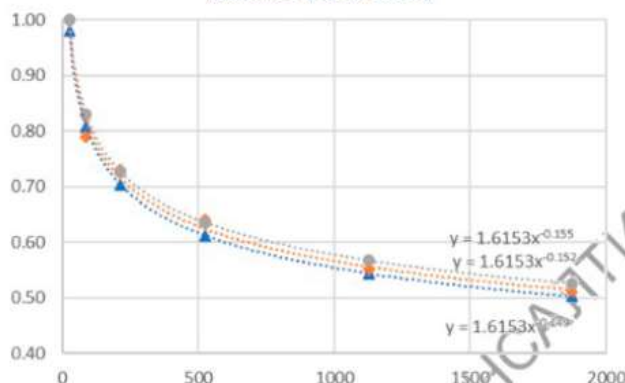


Рисунок 103. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 24. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел. ⁴⁴

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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено 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. 25. Корректировка на тип ремонта, руб. ⁴⁵

Этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость 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

⁴⁴ 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 на февраль 2022 г.)

⁴⁵ 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 на февраль 2022 г.)

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 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.

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

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. 26. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением до 500 – 1 000 тыс. чел.⁴⁶

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов 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 в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

⁴⁶ 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 на февраль 2022 г.)

Таблица 319. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

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

Таблица 320. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс. чел.

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. 27. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел.⁴⁷

Тип парковки

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

Таблица 213. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения 500..1000 тыс.человек по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

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

Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения 500..1000 тыс.человек по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

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. 28. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов торгового назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел.⁴⁸

⁴⁷ 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 на февраль 2022 г.)

⁴⁸ 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 на февраль 2022 г.)

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

Наличие оборудования, мебели и техники

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁴⁹

Недогрузка

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

⁴⁹ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.01.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda>

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. 30. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения (активный рынок)⁵⁰

Операционные расходы

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,9%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рис. 31. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁵¹

⁵⁰ 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.

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

Ставки капитализации

Таблица № 16. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник					Ставка капитализации, %																																								
<p>Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,07</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,11</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,14</td> <td>0,20</td> </tr> </tbody> </table>					№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14	4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20	12,00% (средние и максимальные значения для торговой и офисной недвижимости) ⁵²															
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																																									
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12																																									
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																																									
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14																																									
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20																																									
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах: В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города <p>В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</p>																																													
<p>Справочник оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, октябрь 2021)</p> <p>Таблица 39. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Объекты свободного назначения</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>11,5%</td> <td>8,2%</td> <td>14,8%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>12,5%</td> <td>9,7%</td> <td>15,3%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>11,3%</td> <td>7,6%</td> <td>14,9%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>10,5%</td> <td>6,5%</td> <td>14,5%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>11,0%</td> <td>6,8%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>11,5%</td> <td>2,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>10,0%</td> <td>6,5%</td> <td>13,5%</td> </tr> </tbody> </table>					№	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%	11,0% (среднее значение для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего, активный рынок)
№	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%																																									
Среднее значение:					11,50%																																								

⁵² Оцениваемые объекты расположены в областном центре, но так как это не центральная часть города и объекты являются объектами низкого класса качества (подвал, требует ремонта), для определения ставки капитализации используются средние и максимальные значения для торговой и офисной недвижимости

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. 32. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)⁵³

№	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. 33. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)⁵⁴

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

- Рынок, к которому относится Объект оценки, можно охарактеризовать как активный.
- Принимая во внимание выводы, сделанные по результатам описания местоположения, Объект оценки целесообразно отнести к рынку коммерческой недвижимости города Пензы.
- По результатам мониторинга:
 - ✓ Анализ рынка аренды и продажи коммерческой недвижимости города Пензы показал, что в городе отсутствует дефицит предложений по аренде и продаже коммерческих объектов;
 - ✓ Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость офисного назначения – 35,7%, на втором месте торговая недвижимость – 28,77%, далее следуют недвижимость свободного назначения – 24,51%, складская – 6,75%, и производственная недвижимость – 4,26%.
 - ✓ Большинство предлагаемых к покупке коммерческих объектов составляет недвижимость свободного назначения – 33,61%, на втором месте торговая недвижимость – 26,35%, далее следуют офисная недвижимость – 25,17%, производственная 8,28% и складская 6,59%.
 - ✓ Арендные ставки на помещения свободного назначения в Железнодорожном районе города Пенза находится в диапазоне 2 400-13 637 руб./кв. м/год, а по продаже – 7 200-102 041 руб./кв. м;
- Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 20 833 – 45 802 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.
- Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 3 500 – 5 000 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

⁵³ 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)

⁵⁴ 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)

- 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 и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.
- Уровень недозагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего составляет 15,0% (среднее значение) от потенциального валового дохода.
- Средний уровень операционных расходов собственника для городов численностью населения 500 – 1 000 тыс. чел. и доходами ниже среднего составляет 18,60% от потенциального валового дохода.
- Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 11,50%.
- Скидки на торг при продаже и аренде офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел. (активный рынок) находятся в диапазоне от 4% до 14%.
- 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

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

При определении варианта 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: Оцениваемые объекты имеют нежилое назначение, что не допускает их иного использования. Ограничений по эксплуатации объектов не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством. Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объектов за исключением вариантов эксплуатации, связанных с вредным производством.

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

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

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

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

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

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений, наиболее 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. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе 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. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

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

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.

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) подхода⁵⁵

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

⁵⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

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

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

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.

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 (сгруппированы⁵⁶ 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки правом на оцениваемые помещения является право общей долевой собственности. Однако 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 управ-

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

ления и на праве собственности. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником 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	0.12	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)⁵⁷

⁵⁷ 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)

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 500 - 1 000 тыс. чел., в размере 14,0%. Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением 500 - 1 000 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

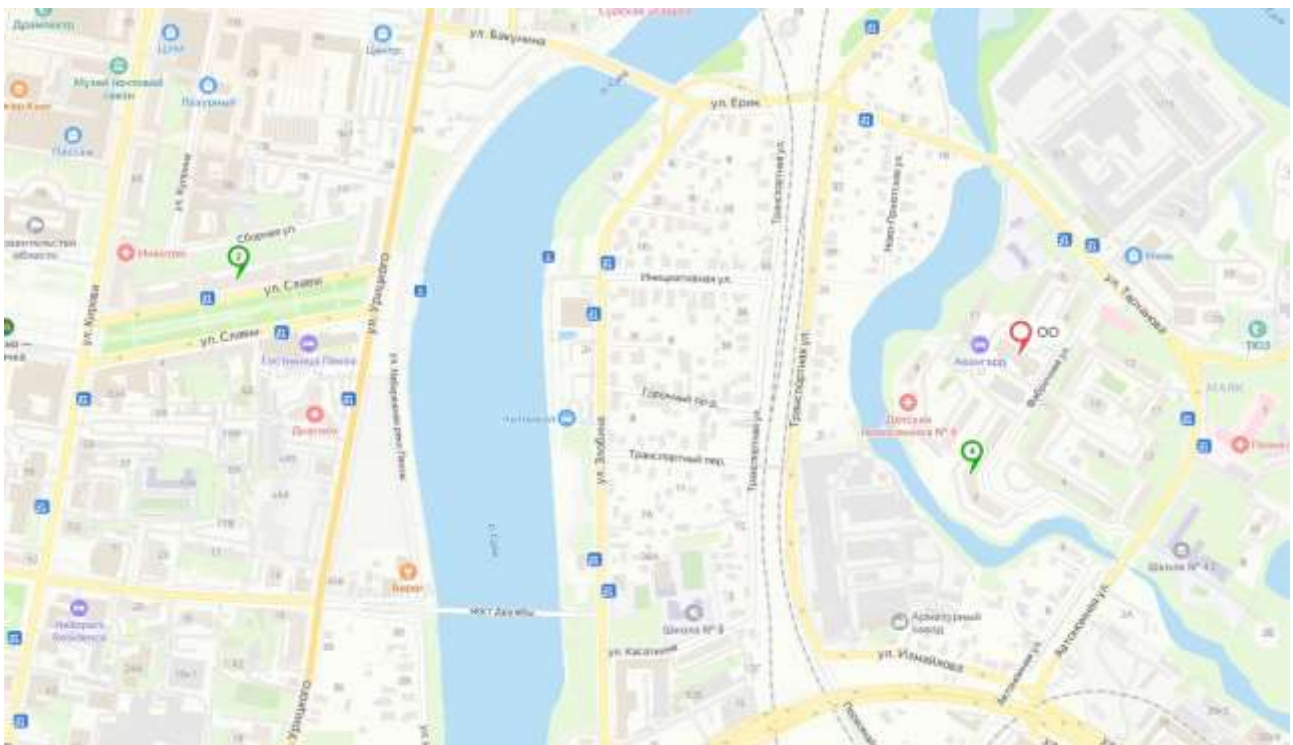
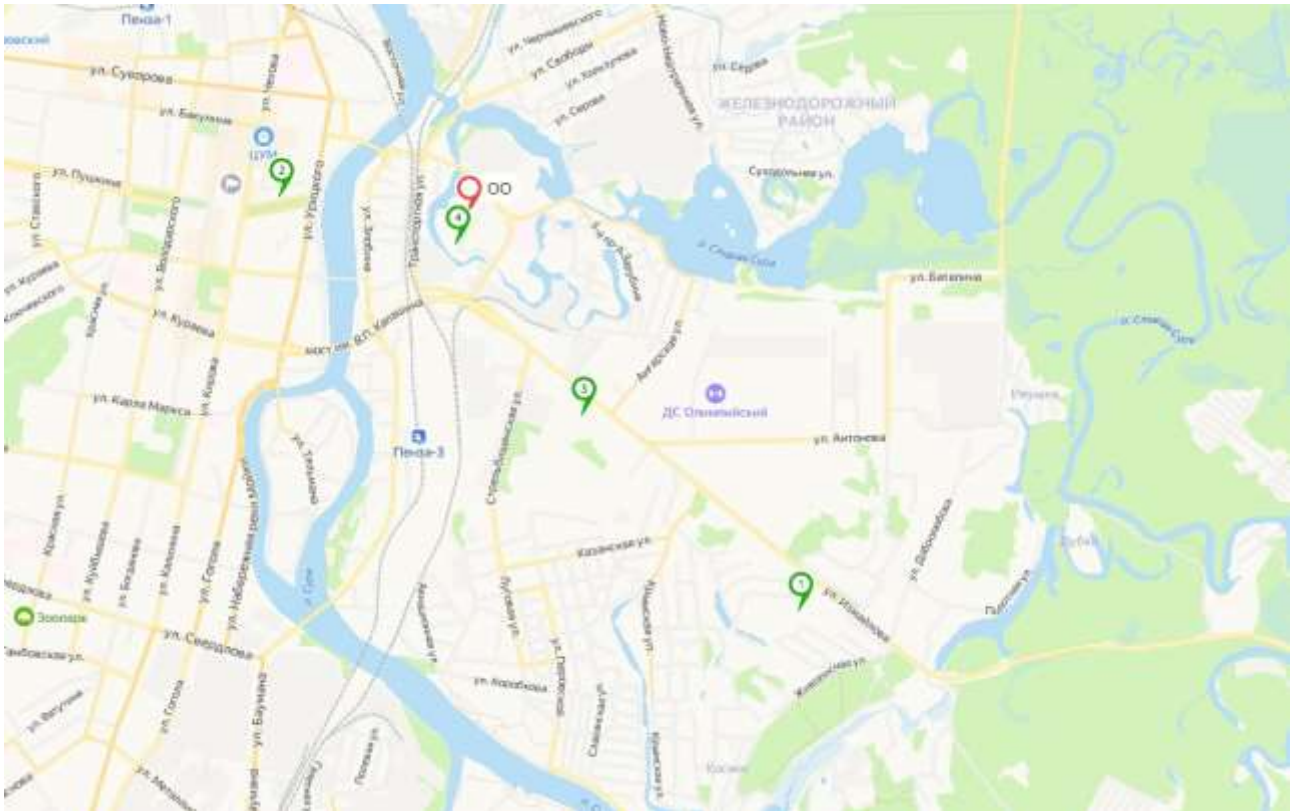
Таблица № 18. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./м ²	?	20 833	29 830	34 167	45 802
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	-	20 833	29 830	34 167	45 802
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	-	20 833	29 830	34 167	45 802
Дата продажи	дата	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	20 833	29 830	34 167	45 802
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	17 917	25 653	29 383	39 389
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	17 917	25 653	29 383	39 389

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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



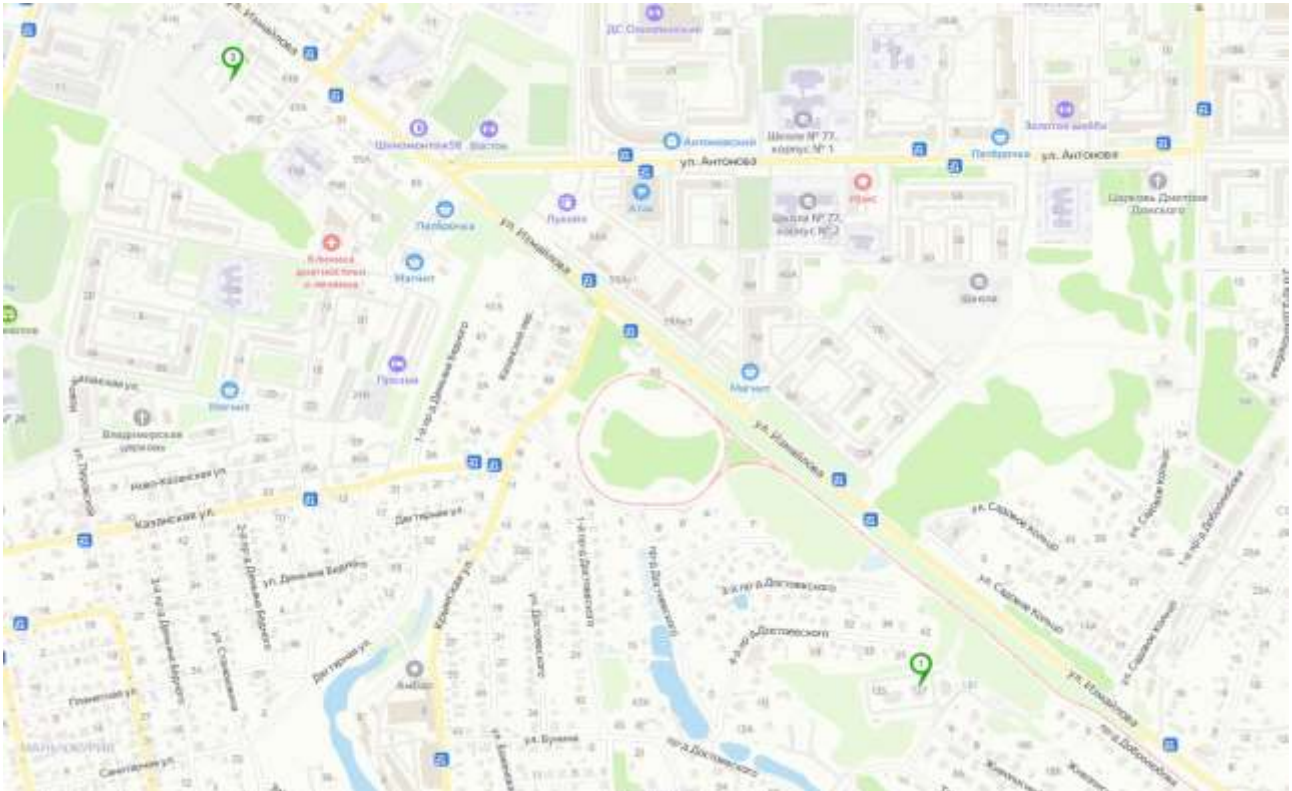


Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

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

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

Рис. 36. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города для городов с населением 0,5...1 млн. чел.⁵⁸

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

Таблица № 19. Расчет корректировки на ценовую зону

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

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.).

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. 37. Значения корректировок на красную линию⁵⁹

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

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

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

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

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

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

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

⁵⁹ 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.).

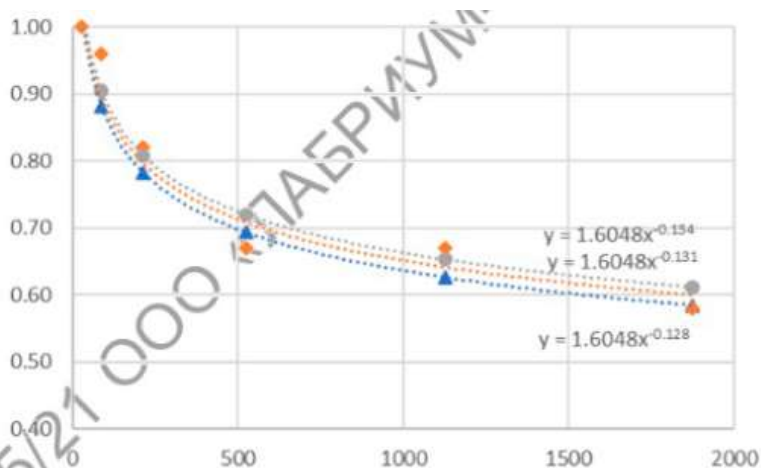


Рисунок 101. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Рис. 38. Зависимость цен объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5...1 млн. чел.⁶⁰

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о фактических затратах по ремонту используемых в расчете объектов-аналогов, так как такая информация не разглашается правообладателями/продавцами и не может быть подтверждена документально.

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.).

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. 39. Корректировка на тип ремонта, руб.⁶¹

Таблица № 24. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка
Скорректированная цена		17 916,67	25 653,41	29 383,33	39 389,31
Стоимость отделки, руб. кв. м	4 102 (=3 713×110,46%)	0,00	7 837 (=7 095×110,46%)	7 837 (=7 095×110,46%)	1 859 (=5610×110,46%×30%) ⁶²
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		4 102	-3 736	-3 736	2 242
Величина корректировки, %		22,89%	-14,56%	-12,71%	5,69%

Корректировка на техническое состояние (состояние отделки) проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания в размере 110,46% за период с марта 2022 г. по январь 2023 г.⁶³

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

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 на февраль 2022 г.)

⁶² 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

⁶³ Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 10 февраля 2023 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_mes-1.xlsx

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. 40. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов торгового назначения для городов с населением 0,5...1 млн. чел.⁶⁴

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

Таблица № 25. Корректировка на этаж

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

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

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

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

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

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

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

Стоимость Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода (C_0) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

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

- $C_{np,i}$ – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- N_i – весовой коэффициент объекта-аналога.

⁶⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (обновлен февраль 2022 г.).

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

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

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

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	17 917	25 653	29 383	39 389
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	124,60	176,00	100,00	65,50
Корректировка	х	-10,93%	-6,81%	-13,46%	-18,13%
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	22,89%	-14,56%	-12,71%	5,69%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Корректировка	х	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-25,00%
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%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	15,77%	-37,97%	-44,77%	-37,44%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	84,23%	62,03%	55,23%	62,56%
Весовой коэффициент	x	31,90%	23,49%	20,92%	23,69%
Итого скорректированная цена аналогов	x	20 742	15 912	16 228	24 643
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	42,83%	37,97%	57,59%	48,82%
<i>Коэффициент вариации</i>		21,38%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	19 588	6 617	3 738	3 394	5 839

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	17 917	25 653	29 383	39 389
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Среднеэтажная жилая застройка	Центр города	Среднеэтажная жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Корректировка	x	3,00%	-14,00%	3,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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	124,60	176,00	100,00	65,50
Корректировка	x	-10,82%	-6,69%	-13,35%	-18,03%
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	22,89%	-14,56%	-12,71%	5,69%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Корректировка	x	-2,60%	-2,60%	-25,00%	-25,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	12,47%	-41,15%	-48,07%	-40,63%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	87,53%	58,85%	51,93%	59,37%
Весовой коэффициент	x	33,97%	22,84%	20,15%	23,04%
Итого скорректированная цена аналогов	x	20 151	15 097	15 259	23 385
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	39,31%	41,15%	54,07%	52,02%
<i>Коэффициент вариации</i>		<i>21,81%</i>			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	18 756	6 845	3 448	3 075	5 388

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	19 588	5 907 616
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:2052	298,7	18 756	5 602 434
Итого:					11 510 050

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

Затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объектов. 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 работы отказался от оценки Объекта оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

6.3.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R – ставка капитализации;
- V – стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁶⁵;
- (b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- (c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- (a) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- (b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- (c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- (d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- (e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

⁶⁵ Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

(f) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчётная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта⁶⁶;
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования(ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Учитывая сложившуюся на рынке недвижимости неопределенность, наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.3.2. Определение продолжительности 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

⁶⁶ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Согласно п. 18 ФСО V при выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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 целесообразно принимать длительностью 3-5 лет.

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,82⁶⁷ года (исходя из даты оценки – 07 марта 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет и прогнозирование номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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.

⁶⁷ 0,82 года – доля года с даты оценки (07 марта 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.

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 загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки 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).

Потенциальный валовой доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости или сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений Объекта оценки. ПВД 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.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведены в разделе 4.3 данного Отчета.

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 несоответствия 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. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п. 6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 29. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁶⁸

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Измайлова, д. 75	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Фабричная, д. 3	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 47	г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 20
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Первая линия, внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Подвал	Цоколь	1	Цоколь	1
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

⁶⁸ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
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)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	x	https://penza.cian.ru/rent/commercial/275501477/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/	https://realty.ya.ru/offer/4055316304096403457/	https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/
Источник информации	x	+7 902 353-10-61	Валерий Рабинович, +7 902 341-54-32	Денис, +7 986 941-53-56	Агентство недвижимости Перспектива24-Пенза. Отдел коммерции, +7 906 376-81-30
Общая площадь, кв. м	301,60; 298,70	200,00	60,80	290,00	192,50
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	4 200	4 800	3 310	6 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС		3 500	4 000	3 310	5 000

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, ограничения (обременения) права – доверительное управление, факт наличия ограничений (обременений) и долевой собственности не учитывался. Для целей применения доходного подхода предполагается передача оцениваемых объектов в аренду. Объекты-аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. 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). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником 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	0.08	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. 41. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)⁶⁹

Текущая санкционная ситуация неоднозначна и может привести к росту торга, однако в кризисное время потенциальное количество арендаторов коммерческой недвижимости увеличивается, так как не все могут получить заемные средства для покупки и в текущих реалиях могут предпочитать аренду покупке. В связи с неоднозначностью ситуации Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 8% для активного рынка для объектов свободного назначения, расположенных в городах с населением 500 – 1 000 тыс. чел. Рынок аренды отличается от рынка продажи и в случае кризисных явлений обычно арендодатели не готовы предоставлять большой размер скидок.

Дальнейшие корректировки вводились аналогично по городам с населением 500 – 1 000 тыс. чел., так как город расположения Объекта оценки по численности населения относится к данной группе городов. При наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

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	?	3 500	4 000	3 310	5 000
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 500	4 000	3 310	5 000
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	-	3 500	4 000	3 310	5 000
Дата продажи	дата	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 500	4 000	3 310	5 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 220	3 680	3 046	4 600
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²/год	-	3 220	3 680	3 046	4 600

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

⁶⁹ 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)

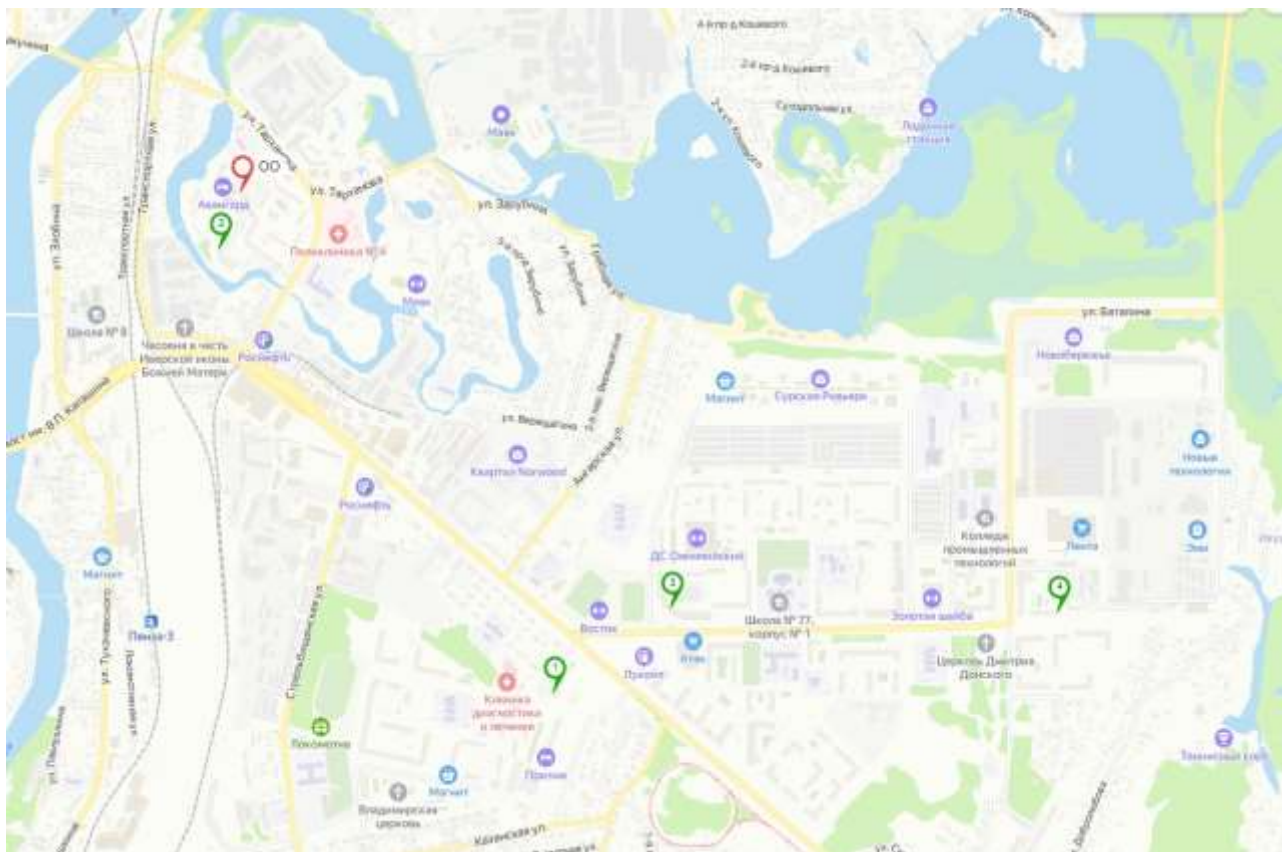


Рис. 42. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (ОО)

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

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

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

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

Рис. 43. Значения корректировок на красную линию⁷⁰

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

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

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

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

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

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

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

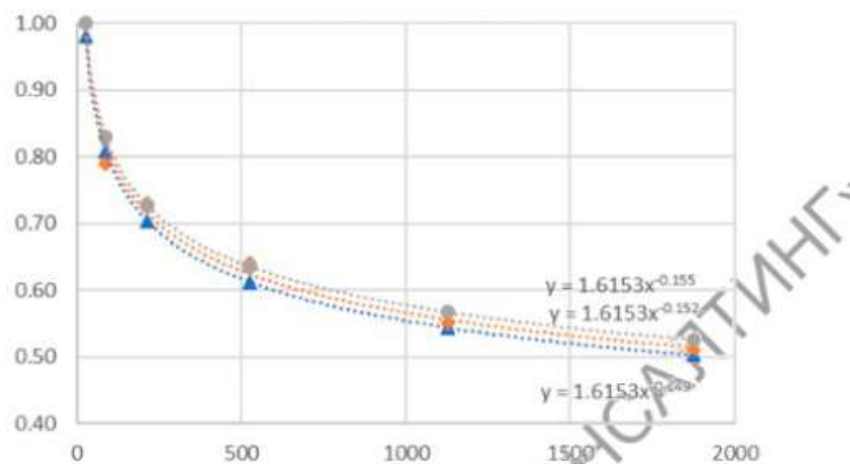


Рисунок 103. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Рис. 44. Зависимость арендных ставок объектов торгового назначения на фактор масштаба для городов с населением 0,5...1 млн. чел.⁷¹

Корректировка определяется по следующей формуле:

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

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

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.).

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

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

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	301,60	200,00	60,80	290,00	192,50
Величина корректировки, %	x	-6,05%	-21,61%	-0,59%	-6,60%

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

Показатель	Оцениваемый объект №2	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	298,70	200,00	60,80	290,00	192,50
Величина корректировки, %	x	-5,91%	-21,49%	-0,45%	-6,46%

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

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о фактических затратах по ремонту используемых в расчете объектов-аналогов, так как такая информация не разглашается правообладателями/продавцами и не может быть подтверждена документально.

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. 45. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м⁷²

При проведении корректировки учитывалось, что средний срок службы ремонта (отделки) составляет 6 лет⁷³.

Таблица № 35. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		3 220	3 680	3 046	4 600
Стоимость отделки, руб. кв. м	4 102 (=3 713×110,46%)	7 837 (=7 095×110,46%)	1 859 (=5 610×110,46%×30%) ⁷⁴	4 102 (=3 713×110,46%)	7 7837 (=7 095×110,46%)
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		-623	374	0	-623

⁷² 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)

⁷³ Справочник строителя. // URL: http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651

⁷⁴ 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

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Величина корректировки, %		-19,34%	10,16%	0,00%	-13,54%

Корректировка на техническое состояние (состояние отделки) проведена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2021 под ред. Л. А. Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г., обновленным на февраль 2022 г. Оценщик применил к значениям стоимости ремонта, указанным в вышеназванном Справочнике, коэффициент удорожания в размере 108,30% за период с марта 2022 г. по январь 2023 г.⁷⁵

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

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

Этаж расположения	аналог	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. 46. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением 0,5...1 млн. чел.⁷⁶

Таблица № 36. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Подвал	301,60/298,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,77
Цоколь	0,00	200,00	0,00	290,00	0,00	0,82
1 этаж	0,00	0,00	60,80	0,00	192,50	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60/298,70	200,00	60,80	290,00	192,50	-
Общий корректирующий коэффициент	0,770	0,820	1,000	0,820	1,000	-
Корректировка, %	-	-6,10%	-23,00%	-6,10%	-23,00%	-

Корректировка на тип входа. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№2-4 имеют отдельный вход с улицы, корректировка не требуется. У объекта-аналога №1 совместный вход, требуется корректировка.

⁷⁵ Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.), дата публикации 10 февраля 2023 г., <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ipc_mes-1.xlsx

⁷⁶ 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.).

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. 47. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов торгового назначения для городов с населением 500 – 1 000 тыс. чел.⁷⁷

Таблица № 37. Корректировки на отдельный вход

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент	1,06	1,00	1,06	1,06	1,06
Величина корректировки, %	x	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип парковки. Корректировка на тип парковки не вводилась, т. к. все объекты имеют стихийную парковку.

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. Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и все подобранные объекты-аналоги не имеют мебели и техники, корректировка не требуется. Какие-либо иные 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).

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	-	3 220	3 680	3 046	4 600
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	x	0,00%	0,00%	-9,00%	1,11%
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	301,60	200,00	60,80	290,00	192,50
Корректировка	x	-6,05%	-21,61%	-0,59%	-6,60%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	-19,34%	10,16%	0,00%	-13,54%

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 на февраль 2022 г.)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	Подвал	Цоколь	1	Цоколь	1
Корректировка	х	-6,10%	-23,00%	-6,10%	-23,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	6,00%	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%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-25,49%	-34,45%	-15,69%	-42,02%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	74,51%	65,55%	84,31%	57,98%
Весовой коэффициент	х	26,39%	23,22%	29,86%	20,53%
Итого скорректированная цена аналогов	х	2 399	2 412	2 568	2 667
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	37,49%	54,76%	15,69%	44,24%
<i>Коэффициент вариации</i>		5,13%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	2 508	633	560	767	548

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	-	3 220	3 680	3 046	4 600
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Первая линия	Красная линия	Внутриквартально
Корректировка	х	-1,10%	-1,10%	-10,00%	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	298,70	200,00	60,80	290,00	192,50
Корректировка	х	-5,91%	-21,49%	-0,45%	-6,46%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Черновая отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	-19,34%	10,16%	0,00%	-13,54%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	Подвал	Цоколь	1	Цоколь	1
Корректировка	x	-6,10%	-23,00%	-6,10%	-23,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	x	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	x	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	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-26,45%	-35,43%	-16,55%	-43,00%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	73,55%	64,57%	83,45%	57,00%
Весовой коэффициент	x	26,40%	23,18%	29,96%	20,46%
Итого скорректированная цена аналогов	x	2 368	2 376	2 542	2 622
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	x	38,45%	55,75%	16,55%	43,00%
<i>Коэффициент вариации</i>		5,07%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	2 474	625	551	761	537

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица № 40. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Общая площадь, кв. м	301,60	298,70
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	2 508	2 474
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	756 270	738 977

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:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;

- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – 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 500 – 1 000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 15,0%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации. Кроме того, с учетом нестабильности политической и экономической ситуации какое-либо достоверное прогнозирование данного показателя затруднено.

№	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%

Рис. 48. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения (активный рынок)⁷⁸

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 41. Расчет действительного валового дохода (без НДС)

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Потенциальный валовой доход, руб. в год	756 270	738 977
Потери от недоиспользования, %	15,00%	15,00%
Потери от неуплат, %	0,00%	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	642 829	628 131

В связи с тем, что Оценщику не предоставлены договоры аренды на оцениваемые объекты (оцениваемые объекты не используются), провести сопоставление прогнозируемых и ретроспективных доходов не представляется возможным.

Расчет чистого операционного дохода

Арендная ставка, принимаемая к расчету, включает операционные расходы (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора). Под коммунальными платежами Оценщик подразумевает плату за электроэнергию, водоснабжение и канализацию, отопление. Под эксплуатационными расходами арендатора Оценщик подразумевает плату за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, охрану и

⁷⁸ 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)

обеспечение безопасности, текущий (мелкий) ремонт. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода, из величины действительного валового дохода необходимо вычесть операционные расходы, кроме коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора.

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

Таблица № 42. Данные о фактических расходах за 2021 г., без НДС

Наименование	Объект №1	Объект №2
Вознаграждение управляющей компании	161 540,53	159 992,15
Взносы на кап. ремонт	7 095,11	7 011,54
Теплоснабжение	41 528,59	50 439,19
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	39 452,71	46 632,45
Налог на имущество	0	0
Страхование	13 253,76	13 126,32
Итого без учета теплоснабжения и расходов по текущему санитарному и техническому содержанию	181 889,40	180 130,01
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	24,05%	24,38%

Таблица № 43. Данные о фактических расходах за 2022 г., без НДС

Наименование	Объект №1	Объект №2
Вознаграждение управляющей компании	178 964,19	177 417,05
Взносы на кап. ремонт	109 302,36	109 164,61
Теплоснабжение	36 607,83	36 255,83
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	51 248,03	50 755,26
Налог на имущество	0,00	0,00
Страхование	нет данных	нет данных
Итого без учета теплоснабжения и расходов по текущему санитарному и техническому содержанию	288 266,54	286 581,65
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	38,12%	38,78%

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 и эксплуатационных расходов арендатора) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята по рыночным данным как среднее значение величины операционных расходов для торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения) для городов с населением 500-1 000 тыс. чел. с уровнем доходов ниже среднего (уровень доходов в регионе расположения Объекта оценки и по стране в среднем представлены в п. 4.1 Отчета), то есть 18,6%.

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и сходные типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,0%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,6%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рис. 49. Размер операционных расходов собственника⁷⁹

Таблица № 44. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	18,6%	18,6%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	756 270	738 977
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	140 666	137 450

Дополнительные доходы от эксплуатации Объекта оценки, 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 № 45. Расчет чистого операционного дохода, без НДС

Наименование	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
Действительный валовый доход, руб. в год	642 829	628 131
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	140 666	137 450
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	502 163	490 681

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 постпрогнозный период осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Таблица № 46. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) для оцениваемого объекта №1, без НДС

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	410 100 ⁸⁰	531 038	552 545	574 646	597 632

⁷⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

⁸⁰ С учетом доли года 0,82, соответствующей периоду прогнозирования

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Темп изменения, %	⁸¹	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%

Таблица № 47. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) для оцениваемого объекта №2, без НДС

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	400 723 ⁸²	518 895	539 910	561 507	583 967
Темп изменения, %	⁸³	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁸⁴, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{85}$$

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям

⁸¹ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2023 году по сравнению с 2022 годом не применяется и не указывается

⁸² С учетом доли года 0,82, соответствующей периоду прогнозирования

⁸³ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2023 году по сравнению с 2022 годом не применяется и не указывается

⁸⁴ Применим в рамках оценки бизнеса

⁸⁵ Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета в размере 11,50%.

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).

Согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов по итогам 2023 года темп роста потребительских цен, по оценке, составит 5,5% г/г (декабрь к декабрю 2022 года).

В 2024-2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).



Рис. 50. Прогноз инфляции⁸⁶

⁸⁶ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата публикации: 28 сентября 2022 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvi

По данным февральского Макроэкономического опроса Банка России прогнозы инфляции на 2023 год составят 6,0%. Прогнозы на последующие годы: аналитики ожидают, что инфляция в 2024 составит 4,1%, в 2025 и далее составит 4,0%.

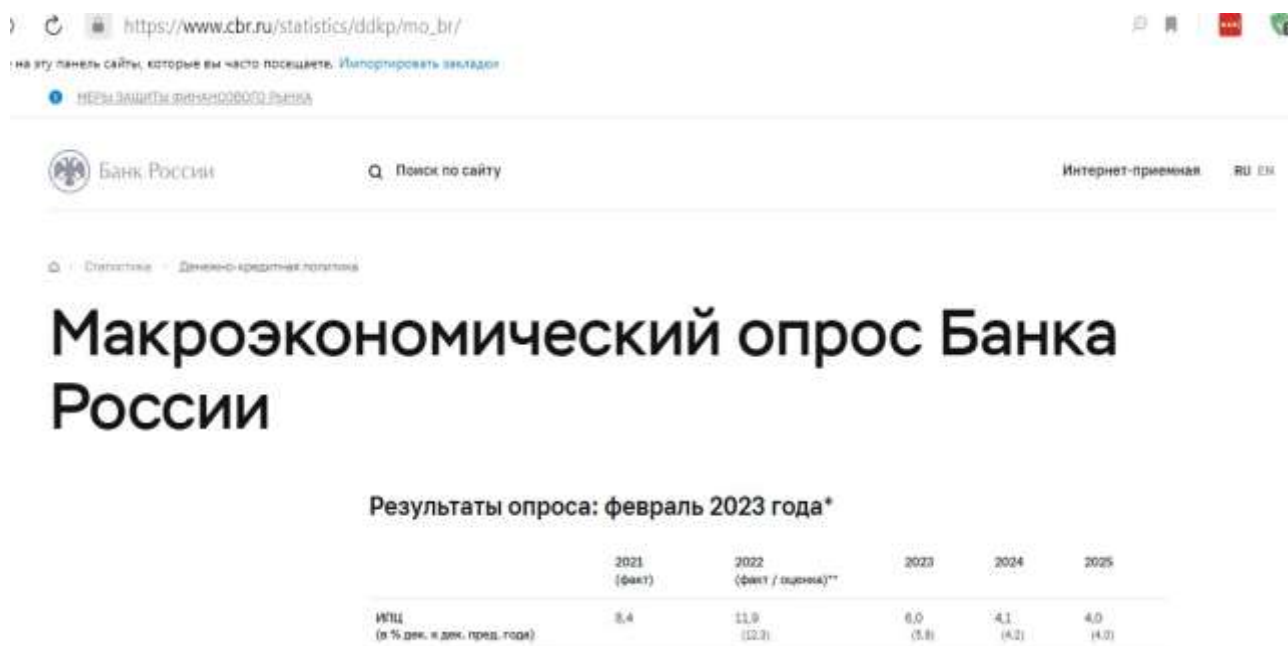


Рис. 51. Прогноз инфляции⁸⁷

Таблица № 48. Прогноз инфляции

Наименование	2023	2024	2025	2026	2027-пост-прогнозный период
Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html	5,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	6,00%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Инфляция, принимаемая к расчету	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%

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

Таблица № 49. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %			11,50%		
Долгосрочный темп роста в год, %	5,75%	4,05%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	17,25%	15,55%	15,50%	15,50%	15,50%

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

Учет инфляционной составляющей

https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

⁸⁷ Макроэкономический опрос Банка России, октябрь 2022 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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 (неплатежей) 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:

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

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,41=0,82 года / 2.

Таблица № 50. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемого объекта №1

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	410 100	531 038	552 545	574 646
Период	0,82	1,82	2,82	3,82
Середина периода (период дисконтирования)	0,41	1,32	2,32	3,32
Ставка дисконтирования	17,25%	15,55%	15,50%	15,50%
Коэффициент дисконтирования	0,9371	0,8169	0,7071	0,6122
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	384 298	433 809	390 719	351 816

Таблица № 51. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемого объекта №2

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	400 723	518 895	539 910	561 507
Период	0,82	1,82	2,82	3,82
Середина периода (период дисконтирования)	0,41	1,32	2,32	3,32
Ставка дисконтирования	17,25%	15,55%	15,50%	15,50%
Коэффициент дисконтирования	0,9371	0,8169	0,7071	0,6122
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	375 511	423 889	381 785	343 772

6.3.6. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Таблица № 52. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать динамику изменения арендной платы и операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Таблица № 53. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Оцениваемый объект №1	Оцениваемый объект №2
1	Денежный поток в постпрогножном периоде, руб. без НДС	597 632	583 967
2	Ставка капитализации	11,50%	11,50%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (3=1/2)	5 196 802	5 077 974
4	Период дисконтирования	3,82	3,82
5	Коэффициент дисконтирования ⁸⁸	0,5697	0,5697
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)	2 960 466	2 892 773

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,82.

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 постпрогнозной стоимости.

Таблица № 54. Расчет стоимости оцениваемого объекта №1 по доходному подходу

Период	07.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	384 298	433 809	390 719	351 816	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					2 960 466
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС				4 521 108	

⁸⁸ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

Таблица № 55. Расчет стоимости оцениваемого объекта №2 по доходному подходу

Период	07.03.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	375 511	423 889	381 785	343 772	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					2 892 773
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	4 417 730				

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

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

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

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

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

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

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

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. 52. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном (рыночном) подходе⁸⁹

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. Высокоточная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

Рис. 53. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁸⁰

Таблица № 56. 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 № 57. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода, руб.	11 510 050	8 938 838	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	10 128 844	7 463 930	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	12 891 256	10 413 747	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	10 128 844	10 413 747	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному (рыночному) 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 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 № 58. Согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16	58:29:2009002:14 43	301,6	5 907 616	0,50	4 521 108	0,50	5 214 000
2	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, этаж подвал, номера на поэтажном плане 1,2,3,4	58:29:2009002:20 52	298,7	5 602 434	0,50	4 417 730	0,50	5 010 000
Итого				11 510 050		8 938 838		10 224 000

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.

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 07 марта 2023 г.⁹⁰ составляет:

10 224 000 (Десять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей⁹¹.

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне $\pm 20\%$ от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

⁹⁰ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

⁹¹ Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 42 от «07» марта 2023 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 его 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 25 января 2023 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) 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. 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 6 (шести) месяцев с даты оценки.

6. Вид стоимости и предпосылки 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.

Предпосылки стоимости:

- 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) Дата оценки в соответствии с п. 8 Задания на оценку;
- 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.

7. Указание на форму составления 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. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

8. Дата оценки. 07 марта 2023 г.

9. Срок проведения оценки. 07 марта 2023 г. (включительно).

10. Общие допущения и ограничения:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. 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.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / 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/покупатель 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.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) 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.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- 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.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния 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.

Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / 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. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- 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 Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / 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 Исполнителя / 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 Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / 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 Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону 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

компания учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к каждому из оцениваемых объектов в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

11. Специальные допущения: Не выявлены.

12. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки: Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

13. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

14. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:

- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;
- форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа;
- специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;
- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;
- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор
 Д.В. Сукманов/
 М.П.

От Исполнителя:

Генеральный директор
 /С.О. Найчук/
 М.П.

Приложение 2. Документы Исполнителя



ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 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 рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_1246_kv_m_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_1246_kv_m_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/

Недвижимость на Mapbox - Пензенская область - Пенза - ул. Измайлова

Продам помещение свободного назначения, 124.6 м², Пенза, улица Измайлова, 127

3 115 000 Р
руб. 300 000

цена за м²
25 000 Р

С. Дюда
ул. Измайлова, 127

Добавить в избранное

2 декабря 2021 216 (+9 из избранн) Обновлено 9 декабря 2022

Показать фото 12 фото 0 видео 0 3D



Музыка Кристи Александрович

Владе:

+7 (909) 315-41-51

Собственн продавец, что Вы видите
объявление на портале move.ru
Помещение, дизайн, интерьер, ремонт,
проектирование, строительство, и
эксплуатация, правовая поддержка,
получение и по запросу выданы.

USD RUB

USD 90.37 Р -0.02 Р

EUR 92.45 Р -0.12 Р

BITCOIN

BTC 100001 Р -3001 Р

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_1246_kv_m_penza_ulica_izmaylova_127_6868103187/

Изы, которые вы часто посещаете. Интерпретировать задание



ПСН в продажу

Цена:	3 115 000 Р	Дата публикации:	2 декабря 2021
Цена за м ² :	25 000 Р	Дата обновления:	9 декабря 2022
Тип объекта:	псн	ID:	686-810-318-7
Общая площадь:	124.6 м ²		

Описание

Продается коммерческое помещение по ул. Измайлова, 127.

Площадь 124,6 кв.м.

Помещение находится в 15 минутах от центра города, среди основного 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.

Код объекта: 177899.

Информация



Продается ПСН площадью 124.6 кв.м. Пензенская область, цена 3 115 000 руб.


Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.



https://repa.spravka.ru/objects/300250967/

на сайте, чтобы вы могли посмотреть фотографии объекта

Фотографии (33) Оценки На карте Показать описание

Свободное назначение, 124,6 м²  







3 050 000 Р +  -
24 479 Р за м²
 Скрыть за сопоставимые цены
УОН

+7 963 100-84-65
Помогите сделать правильный выбор объекту на ЦМН. Ищите отзывы после сделки

Специалист работает с 09:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра: +79631008465

[Написать](#)

 Агентство недвижимости
Владис 
 Доверенность

 Эксперт
Юрий Мукасов

Общая площадь: 124,6 м²

О доме

Под застройку	-	Этажность	5
Материалы стен	-	Лифты/эс	-
Асбестовый	Нет	Парковка	-

[↑](#) Эксперт [+](#) Печать [▲](#) Показать больше

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kv_m_penza_ulica_slavy_5_6868112088/

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kv_m_penza_ulica_slavy_5_6868112088/

Недвижимость на Move.ru Пензенская область Пенза ул. Славы

Продается помещение свободного назначения, 176 м², Пенза, улица Славы, 5

5 250 000 Р
руб. (0) 000

цена за м²
29 830 Р

Пенза
МДММ А.С.С.А

Добавить в избранное

3 декабря 2021 341 Обновлено 9 декабря 2022

Сопроводитель Заказы Ценах КЭЗ



ОН Перспектива24 - Пенза
ОН Перспектива24 - Пенза
+7 (906) 376-81-30

Сообщите продавцу, что Вы читаете объявление на портале move.ru

ЦЕ РФ
USD 80.37 Р -0.33 Р +
EUR 82.43 Р -0.12 Р +
BITCOIN
BTC 1006521 Р -3331 Р +

https://penza.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_176_kv_m_penza_ulica_slavy_5_6868112088/

на сайты, которые вы часто посещаете. Интегрировать закладки



ПСН в продажу

Цена:	5 250 000 Р	Дата публикации:	3 декабря 2021
Цена за м ² :	29 830 Р	Дата обновления:	9 декабря 2022
Тип объекта:	псн	ID:	606-811-200-8
Общая площадь:	176 м ²		

Дополнительная информация

Объект в наличии: да

Информация о доме

Адрес:	обл. Пензенская г. Пенза ул. Славы дом 5 корпус А
Количество подъездов:	3
Тип дома:	Многоквартирный дом
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Продается коммерческое помещение свободного назначения по ул. Славы. Торгово-офисное помещение в центре города, рядом с набережной. Полезная площадь - 130 кв.м. (площадь зала). Стоимость - 5 250 000 руб. 1 линия, отдельная входная группа, 1 запасной выход (можно использовать для отгрузки), удобные подъездные пути, парковка. Помещение абсолютно подходит для любого вида деятельности: розничный магазин, интернет магазин, салон красоты, офис, медицинские услуги, общепит, центр выдачи и многое другое! Наличие большого места для размещения наружной рекламы. Спокойный район с высокой степенью застройки и деловой центр города. Лог: NP14851

Информация

Продается ПСН площадью 176 кв.м. Пензенская область, цена 5 250 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/, дата обращения 07 марта 2023 г.

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

на сайте, которое вы ищете недвижимость. [Изменить язык](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость Сервисы


Результаты в Пензе > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Пензе > Железнодорожный > улица Ижмайлова

1 кв. 33,07 • 249 просмотров, 2 закладки

Свободное назначение, 100 м²

Пензенская область, Пенза р-н Железнодорожный ул. Ижмайлова, 41А по карте

[В избранном](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [Поделиться](#)



100 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

4 100 000 Р ↓
41 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

+7 902 353-29-99
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И чтобы
оставить свои заявки.

[Написать](#)

ID 16374292


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

на сайте, которое вы ищете недвижимость. [Изменить язык](#)

Площадь: Этаж: Помещение:

Продви 100 кв.м.1-й этаж, 1-я линия, новый ремонт, удобная парковка

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 902 353-29-99
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН.



Условия сделки

Цена	4 100 000 Р	Налич	НДС включен:
Слова	41 000 Р за м ²	Тип сделки	663 353 Р
			Свободная продажа

+7 902 353-29-99
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН.

[Поделиться](#)

Общая информация

Высота потолков	3,1 м
Вытримые окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Кухонный гарнитур	2

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Ижмайлова, 41А.

4 100 000 Р ↓
41 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

+7 902 353-29-99
Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И чтобы
оставить свои заявки.

[Написать](#)

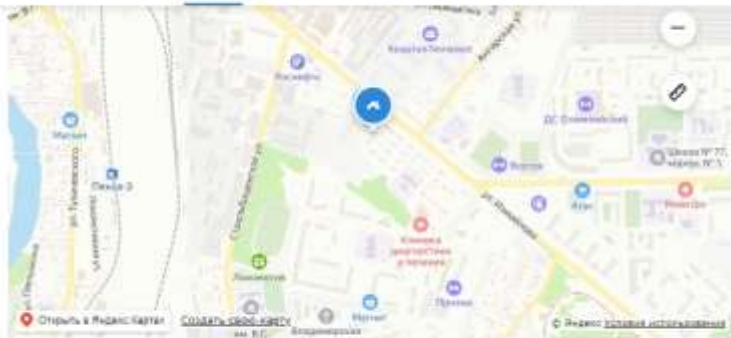
ID 16374292

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

сайты, которые вы часто посещаете. [Интернет-сервисы Яндекс](#)

Фотографии (5) Описание **На карте** Контактные лица Позволено объявление


Свободное назначение, 100 м² [В избранное](#)



4 100 000 Р -
41 000 Р за м²

+7 902 353-29-99
Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

ID 16374292 


Год постройки	1953	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	100 м ²		

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ID 16374292
4 года 9 месяцев на ЦИАН

+7 902 353-29-99 [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на ЦИАН.

[Позволено объявление](#) [Могут подойти](#) [Вы смотрели](#)



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

сайты, которые вы часто посещаете. [Интернет-сервисы Яндекс](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Уютная Квартира Сервисы

Подмосковье Пенза Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости в Пензе Инвестиционный ул. Железнодорожный

3.3 км, 11:07 349 просмотров, 0 в избранном


Свободное назначение, 100 м²
Пензенская область Пенза р/н Железнодорожный ул. Железнодорожная 41А [На карте](#)

[В избранное](#) [Написать](#)

4 100 000 Р -
41 000 Р за м²

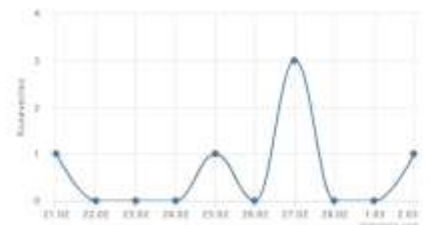
+7 902 353-29-99
Пожалуйста, свяжитесь с владельцем объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)

ID 16374292 

Статистика просмотров за последние 10 дней

350 просмотров с даты создания объявления 25.10.2019
6 просмотров за последние 10 дней



Дата	Просмотров
21.10	1
22.10	0
23.10	0
24.10	0
25.10	1
26.10	0
27.10	3
28.10	0
29.10	0
30.10	0
31.10	1

[Фото](#)

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/>

https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/

Свободное назначение, 65,5 м²
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная 3

3 600 000 Р

54 962 Р за м²
Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 927 289-57-59
+7 905 015-65-03

Помогите, сканьте QR-код или добавьте это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать

Екатерина Кожеева
Профи (980)
✓ Документы объекта проверены
Penza city
3,0 ★★★★★ 1 отзыв
Сквозь работы с 2018 года
Буд 10 объектов

65,5 м² Площадь
1 из 17 Этаж
Свободно Помещение

Предано коммерческое помещение в центре по адресу ул. Фабричная 3.

https://penza.cian.ru/sale/commercial/266871359/

65,5 м² Площадь
1 из 17 Этаж
Свободно Помещение

Продано коммерческое помещение в центре по адресу ул. Фабричная 3.
Дом кирпичный 2014 года постройки.
Помещение площадью 65,5 на первом этаже жилого дома. С отдельным входом. С сантехникой черновой отделкой.
Свободная планировка. Вход оборудован пандусом.
Отличный вариант для офиса, бизнеса, индустрии, стоматологии и т.д.
Достаточно мест для парковки.

Возможное назначение

Офис
Буд: парикмахерская, салон красоты, студии красоты, булочные услуги, медицинский центр

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 927 289-57-59, +7 905 015-65-03
Помогите, сканьте QR-код или добавьте это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	3 600 000 Р	Налог	НДС включены
Стоимость	54 962 Р за м ²	Тип сделки	800 000 Р
			Свободная продажа

+7 927 289-57-59, +7 905 015-65-03
Помогите, сканьте QR-код или добавьте это объявление на ЦИАН

https://penza.cian.ru/sale/comm/real/2688713398/

на сайте, чтобы вы могли увидеть. Интерактивный заказчик

Фотографии (3) Описание На карте Контактная информация Показать объявления

Свободное назначение, 65,5 м²

+7 927 289-57-59, +7 905 015-65-03
Помогите сделать правильный выбор на ЦИАН

Общая информация

Юридический адрес:	Предоставляется
Высота потолка:	3,2 м
Этаж:	Отдельный с улицы
Состояние:	Требуется капитальный ремонт
Количество комнат/спален:	1
Мощность кВт:	35

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3

Пензенский район

3 600 000 Р

54 152 Р за м²

+7 927 289-57-59
+7 905 015-65-03
Помогите сделать правильный выбор на ЦИАН. Помогите сделать правильный выбор

Наталья

Екатерина Кожанова

-
- Рейтинг: 5.0
- Опыт работы с 2018 года
- Есть 10 объектов

https://penza.cian.ru/sale/comm/real/2688713398/

на сайте, чтобы вы могли увидеть. Интерактивный заказчик

Фотографии (3) Описание **На карте** Контактная информация Показать объявления

Свободное назначение, 65,5 м²

Год постройки:	2012	Тип здания:	Жилой дом
Категория здания:	Действующая	Общая площадь:	65,5 м ²
Статус участка:	В собственности		

О доме

Год постройки:	2012	Этажность:	17
Материал стен:	Кирпичный	Полы/подл:	6
Лестничная:	Нет	Квартир:	334

Рейтинг: 5.0

Екатерина Кожанова

-
- Опыт работы с 2018 года
- 4 года на ЦИАН
- 11 объектов

Продажа недвижимости: жилая, загородная, коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Ипотечное кредитование: ипотека, рефинансирование. Другие ус...

[Показать контакты](#) [Написать сообщение](#)

Похожие объявления [Могут пригодиться](#) [Вы смотрели](#)

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/269067193/>

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/275581477/>
сайты, которые вы часто посещаете. [Посмотреть закладки](#)

ЦИАН Аренда Продажи Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы Территории [+ Разместить объявление](#) [Выйти](#)

Находимость в Пензе Коммерческая Аренда помещений свободного назначения в Пензе Железнодорожный ул. Иманайлова


Обновлено: 22 фев. 11:30 30 просмотров (1 за сегодня)

[Вернуться к цене](#)

Свободное назначение, от 50 до 200 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Иманайлова, 75 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Показать](#)



10 фото

20 000 – 70 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Ставка от 4 200 Р/м² в год
Налог 11 600 Р (НДС включен)
Комиссия нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 902 353-10-61
[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТОР ID 79314237
[Документы этого продавца](#)

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/275581477/>
сайты, которые вы часто посещаете. [Посмотреть закладки](#)

Площадь: 50.0 - 200.0 м² Этаж: -1 из 2 Помещение: Свободно

Сдается в аренду помещение площадью от 50 до 200м², расположенное на цокольном этаже ТЦ по адресу ул. Иманайлова 75. По соседству расположены Магнит и Магнит Хозметы. Помещение правильной прямоугольной формы. Отдельный вход, свой с/у. Возможна аренда части помещения. Желаете посмотреть? Готовы провести экскурсию в удобное для вас время.

Возможное назначение

Есть: свободное назначение

Условия сделки		Об объекте	
Цена	от 20 000 до 70 000 Р/мес	Состояние	Типовой ремонт
Ставка	от 350 Р за м ²		
Налог	НДС включен: 3 334-11 600 Р		
Коммунальные платежи	Включены		
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		
Тип аренды	Прямая Аренда		
Срок аренды	Длительный		
Минимальный срок аренды	11 мес.		

20 000 – 70 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Ставка от 4 200 Р/м² в год
Налог 11 600 Р (НДС включен)
Комиссия нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 902 353-10-61
[Если захотите оставить жалобу, напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТОР ID 79314237
[Документы этого продавца](#)

<https://penza.daruj.ru/rent/commercial/275501477/>

Объявления, которые вы часто просматриваете. [Импортировать объявления](#)

[Фотографии \(10\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактные лица](#) [Позиция объявления](#)

Свободное назначение, от 50 до 200 м²

Ставка	от 350 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 334-11 600 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

20 000 – 70 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Ставка	от 4 200 ₽/м² в год
Налог	11 600 ₽ НДС включен
Комиссия	нет
Коммунальные платежи	включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 902 353-10-61

[Если захотите оставить жалобу, нажмите здесь](#)

[Написать](#)

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)



РИЕЛТОР
ID 79314237

[Документы автора проверены](#)

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Измайлова, 75

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



<https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/>, дата обращения 07 марта 2023 г.

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/>
Объявление, которое вы ищете: [Свободно, аренда](#)

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость Сервисы 1 Поместить объявление


Недвижимость в Пензе → Коммерческая → Аренда помещений/свободного назначения в Пензе → Железнодорожный → улица Фабричная

2 кв. 33-42 225 просмотров 0 в избранном

Свободное назначение, 60 м²

Пензенская область Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная 3 На карте

📍 [Клубhouses](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [Показать карту](#)



10 фото

24 000 Р/мес. + −
4 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 902 341-54-32
Помогите людям, что ищут это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

[Написать](#)

Валерий Рабинович В

60 м² **1 из 17** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/266400276/>
Объявление, которое вы ищете: [Свободно, аренда](#)

60 м² **1 из 17** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Сдам помещение по ул. Фабричная 3, свой отдельный вход с козырьком, 60,8 кв.м, 7,5 м. в 8 м, просторное квадратное помещение правильной формы на одну сторону, свой санузел. Удобный подъезд и стоянка! До центра города 3 минуты езды! Подходит под любой вид коммерческой деятельности! Объявление от собственника! Помещение готово для размещения любого вида деятельности! Свободная планировка, черновые отделка!

Рассмотрю разные варианты, открыт к обсуждению после просмотра.

Возможное назначение

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь

Также свободное назначение: парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, аптека/аптека, кондитерская, бытовые услуги, фитнес-залы, спортзал, зал велопроката, аптека, продуктовый магазин, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, конвейерная

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 902 341-54-32
Помогите людям, что ищут это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	24 000 Р/мес.	Тип аренды	Правила Аренды
Ставка	4 800 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен, 2 900 Р	Чемоданный срок аренды	3 мес.
		Арендные комиссии	Да

24 000 Р/мес. + −
4 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 902 341-54-32
Помогите людям, что ищут это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

[Написать](#)

Валерий Рабинович В

https://penza.dian.ru/immobilizatsiya/256400276/

на сайте, чтобы вы могли продать. Интерпретация записей

Фотографии (30) Описание На карте Контактная информация Показать объявление

Свободное назначение, 60 м² [В избранное](#)

Условия сделки		Тип здания	Пример Аренда
Цена	24 000 ₽/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	4 800 ₽ за м ² /год	Минимальный срок аренды	2 мес.
Налоги	НДС включен 3 900 ₽	Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	-	Стоимость поручения	-
Ипотечные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

24 000 ₽/мес.
4 800 ₽ за м² в год
[Скрыть все дополнительные цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 902 341-54-32
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН. Ищите новые объявления

[Написать](#)

Валерий Рабинович

Общая информация

Вид: Отделенный с улицы
Состояние: Под чистовую отделку
Количество комнат/точек: 1

Пензенская область, Пенза р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3

[Показать район](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

https://penza.dian.ru/immobilizatsiya/256400276/

на сайте, чтобы вы могли продать. Интерпретация записей

Фотографии (30) Описание На карте Контактная информация Показать объявление

Свободное назначение, 60 м² [В избранное](#)

Подстройка		Тип здания	Жилой дом
Возвращение в эксплуатацию	2012	Общая площадь	60 м ²
Статус участка	В собственности		

24 000 ₽/мес.
4 800 ₽ за м² в год
[Скрыть все дополнительные цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 902 341-54-32
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН. Ищите новые объявления

[Написать](#)

Валерий Рабинович

О доме

Подстройка	2012	Этажность	17
Материалы стен	Кирпичный	Подполье	6
Лифтовый	Нет	Квартир	334

[Звонок](#) [Печать](#) [Поделиться](#)

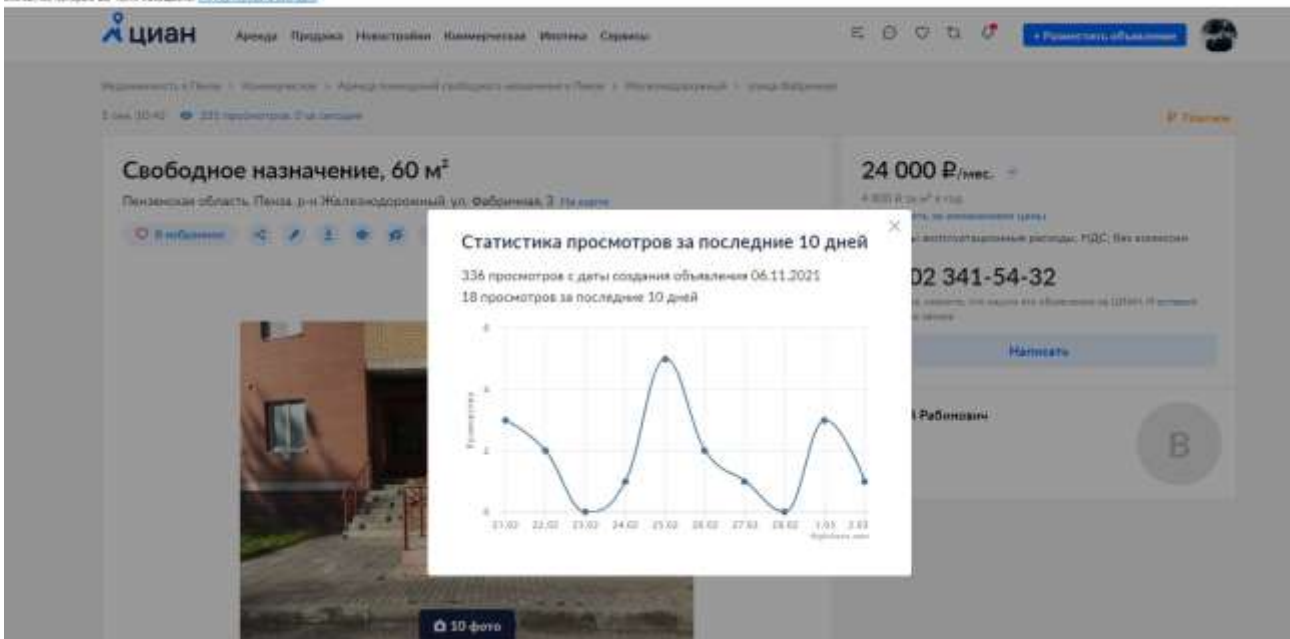
Валерий Рабинович
2 года 6 месяцев на ЦИАН 1 объявление

+7 902 341-54-32 [Написать сообщение](#)
Позвоните, чтобы узнать все об объявлении на ЦИАН

[Показать объявление](#) [В избранное](#) [В избранное](#)

https://penza.cian.ru/obj/comm/obj/266400270/

на сайты, которые вы часто посещаете. [Получить больше информации](#)



Свободное назначение, 60 м²
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Фабричная, 3, 3-й этаж

24 000 ₽/мес. 4 800 ₽ за м² в год

02 341-54-32

Статистика просмотров за последние 10 дней
336 просмотров с даты создания объявления 06.11.2021
18 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотры
21.02	10
22.02	8
23.02	2
24.02	5
25.02	15
26.02	8
27.02	5
28.02	2
01.03	10
02.03	5

https://realty.ya.ru/offer/4055316304096403457/

https://realty.ya.ru/offer/4055316304096403457/

на сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список сайтов

Недвижимость

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал

Недвижимость в Пенза > Снять > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Снять помещение свободного назначения, 290 м²



5 фото Планировка

Добавить объявление Кабинет

28 ноября 2022 г., 4 просмотра

290 м², помещение свободного назначения

80 000 Р в месяц

Следить за ценой - 276 Р за м²

без комиссии обесп. платеж 100% УСН

КУ + счётчики долгосрочная аренда



+7 (986) 941-53-56

Пенза, улица Антонова, 47
ж/д ст. Пенза-3, 1,50 км

Денис
Агентство

Добавить заметку

https://realty.ya.ru/offer/4055316304096403457/

на сайты, которые вы часто посещаете. Изменить список сайтов

Планировка

Схема размещения

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

свободное 290 м² 10 этажей
назначение общий в доме

Встроенное помещение, жилой дом

Отделка — евроремонт

Охрана

Пожарная сигнализация

Вход отдельный

Вентиляция

Серия здания индивидуальный проект

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата счёта



Аренда 290 м²
1 этаж

80 000 Р / мес.
276 Р / м² / мес.

Сдаётся
В эксплуатации 65 д.

В историю объявлений



Денис
Агентство

28 ноября 2022 г., 4 просмотра

290 м², помещение свободного назначения

80 000 Р в месяц

Следить за ценой - 276 Р за м²

без комиссии обесп. платеж 100% УСН

КУ + счётчики долгосрочная аренда



+7 (986) 941-53-56

Пенза, улица Антонова, 47
ж/д ст. Пенза-3, 1,50 км

Денис
Агентство

Добавить заметку



https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/

https://penza.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploshchadyu_1925_kv_m_penza_ulica_antonova_20_6878909770/

аины, которые вы часто просматриваете. Интерпретировать значения

Аренда помещения свободного назначения, 192.5 м², Пенза, улица Антонова, 20

96 250 ₽ цена за м²
500 ₽
руб 400 000 5 м² в месяц

г. Пенза
ул. Антонова 20

★ Добавить в избранное



1 июля 2022 (11 36 387044) Обновлено 2 марта в 06:14

Помогите другим пользователям



ОН Перспектива24 - Пенза
ОН Перспектива24 - Пенза
+7 (906) 376-64-57
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru
Получите больше информации о недвижимости, отправив сообщение продавцу по электронной почте или позвонив по телефону

ЦБ РФ			
USD	75.25 ₽	0.56 ₽	↕
EUR	80.1 ₽	0.59 ₽	↕
BITCOIN			
BTC	1786088 ₽	27022 ₽	↕



https://penza.move.ru/object/idea/ru_psn_ploschadyu_1925_kom_penza_ulica_antonova_20_6878909778/

сайты, которые вы часто посещаете. [Реконструировать закладки](#)



ПСН в аренду

Цена:	96 250 Р в месяц	Дата публикации:	1 июля 2022
Цена за м²:	500 Р	Дата обновления:	2 марта в 05:14
Тип объекта:	пос	Ю:	687-890-977-0
Общая площадь:	192,5 м²		

Описание

Аренда коммерческого помещения по ул. Антоновой
 Площадь помещения - 192,5 кв.м.
 Стоимость - 500 руб. за 1 кв.м.
 Встроено-присоединенный этаж 10 этажного жилого дома.
 Отдельная входная группа.
 Запасной выход можно использовать для разгрузки-погрузки.
 Помещение свободной планировки
 Состояние - заезда и работы
 Свой санузел, все коммуникации
 Удобные подъездные пути, стоянка для клиентов.
 Недалеко от остановки общественного транспорта
 Помещение идеально подходит для любого вида деятельности: розничный магазин, салон красоты, офис, медицинский услуги, центр выдачи и т.д)
 Наличие большого места для размещения наружной рекламы.
 Спальный район с высокой степенью застройки.
 Длг №275149

Информация

Сдам ПСН площадью 192,5 кв.м. Пензенская область, цена 96 250 руб.
 Самые свежие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru

[Позвонить](#) [Заметка](#) [Печать](#) [RSS](#)

Расположение

г. Пенза ул Антонова 20

г. Пенза (центр) 4 мин., 4,8 км на карте
г. Сормо 1 ч 8 мин., 70 км на карте

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком



Исх. № 070323/01 от 07 марта 2023 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов/данных информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Техническом задании №42 от 07 марта 2023 г. к договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.:

1. Копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 января 2023 г. (в количестве 2 шт.).
2. Копии Кадастровых паспортов помещений от 27 мая 2011 г. (в количестве 2 шт.);
3. Копии Технических паспортов на нежилые помещения от 27 мая 2011 г. (в количестве 2 шт.);
4. Незадокументированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г.
5. Фотоматериалы.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»



Сукманов Д.В.

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
25.01.2023г.	
Кадастровый номер:	58:29:2009002:1443
Номер кадастрового квартала:	58:29:2009002
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 56:401:002:000398750; Условный номер 58-58-36/017/2012-878
Местоположение:	Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Площадь, м2:	301.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в литере А
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	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 учетные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Амеличенко Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра". 7704750193

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: ИС79312740441433243982630958585 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.01.2002 по 10.06.2025</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.01.2023г.			
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 58:29:2009002:1443-58/069/2023-11 25.01.2023 19:30:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	25.01.2023 19:30:00	
	номер государственной регистрации:	58:29:2009002:1443-58/069/2023-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.01.2023 на 180 календарных дней	
	лицо, в пользу которого установлены 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	

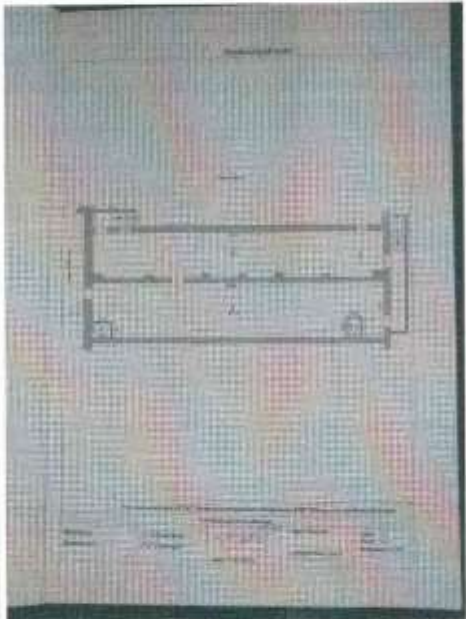
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 445752740430310262282302000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 19.09.2025	инициалы, фамилия

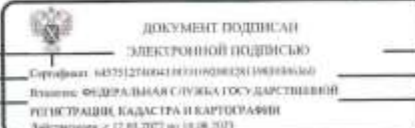
Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
25.01.2023г.	
Кадастровый номер:	58:29:2009002-1443
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64751271616131310200231040026544 Видовая: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЕКАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2002 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.01.2023г.			
Кадастровый номер: 58:29:2009002:1443		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64575127404103109080281040100660 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2012 по 14.08.2023	инициалы, фамилия

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
25.01.2023г.			
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, м2:	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:	Амелинко Андрей Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", 7704750193		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью	инициала, фамилия
	<small>Сертификат: 645751249803180331902002813903000000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 08.08.2023</small>	

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
25.01.2023г.			
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 58:29:2009002:2052-58/069/2023-11 25.01.2023 19:30:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2023 19:30:00
	номер государственной регистрации:		58:29:2009002:2052-58/069/2023-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.01.2023 на 180 календарных дней
	лицо, в пользу которого установлены 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

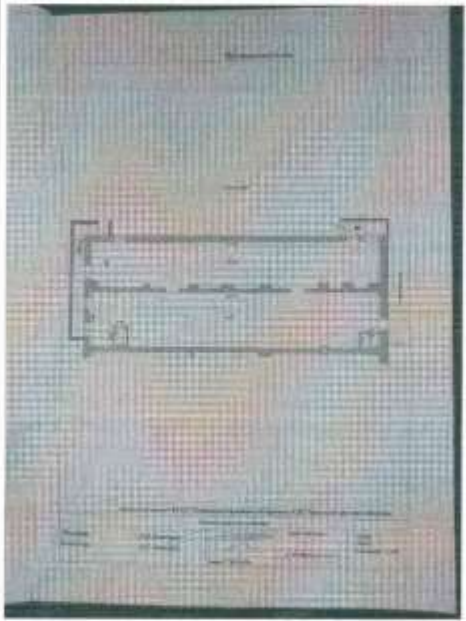
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64732274060303308002510000066666 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2002 по 10.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
25.01.2023г.	
Кадастровый номер: 58:29:2009002:2052	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о 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	Привилегирования 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 ПИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8457527444031011000202040300000 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 10.08.2023</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.01.2023г.			
Кадастровый номер: 58:29:2009002:2052		Номер этажа (этажей): Подвал	
			
Масштаб: 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 44731274403433190902281380906046 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2002 по 01.09.2023	

№		
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		
<i>помещения</i>		
Лист №	1	
всего листов	3	
Дата	27.05.2011	
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)	56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)	
I. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение		
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение	<i>подв</i>	
1.3. Общая площадь помещения	<i>301,6 кв.м.</i>	
1.4. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации	<i>Пензенская обл</i>	
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>городской округ</i>
	наименование	<i>город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта	<i>Железнодорожный р-н</i>	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Фабричная</i>
Номер дома	<i>5</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Иное описание местоположения		
1.5. Назначение помещения	<i>нежилое</i> (жилое, нежилое)	
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме	<i>(комната, квартира)</i>	
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната		
1.8. Номер помещения на поэтажном плане	<i>13, 14, 15, 16</i>	
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.	<p style="text-align: center;">ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ</p> <p style="text-align: center;">Свидетельство об аккредитации №000395 от 07.11.2007</p> <p>Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)</p> <p style="text-align: center;"><i>Начальник отделения</i> <i>В.А.Кичатов</i></p>	

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

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

1.10. Регистрация права собственности

Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наименов-е юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования

Экспликация к поэтажному плану

Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помеш.	Самовол. застр-ка
					Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	по дв	13 нежилое помещение	29,84*5,59-2,15*1,75-1,80*2,15	159,2	159,2			2,60	✓
А	по дв	14 нежилое помещение	29,84*4,68-1,22*0,53-1,21*0,80-0,36*0,93*5	136,4	136,4			2,60	✓
А	по дв	15 туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	по дв	16 туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв				301,6	295,6	6,0			
Итого по литер А				301,6	295,6	6,0			
Итого по помещению				301,6	295,6	6,0			

Изменение назначения помещения и иное переоборудов-е без разрешения
Земельный участок не читается, предметом залогового права является объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО «Лабриум-Консалтинг» через ТОО «Альфа-Шанхай».



Начальник отделения _____

В.А.Кичатов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист всего листов

ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

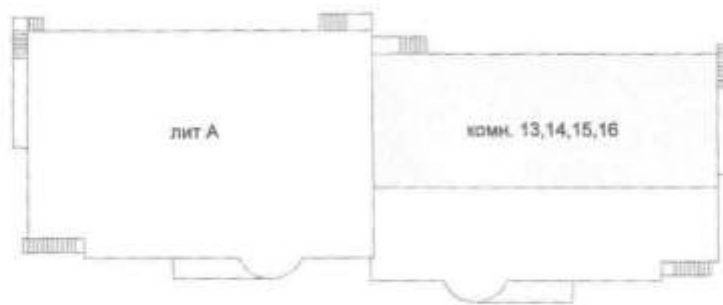
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

56:401:002:600398750:001:20012 (39875)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала

улица Фабричная



масштаб 1:500

ФГБУ «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Псковское городское отделение

(подпись)
М.П.



В.А.Кристов

(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	<i>подв</i>
1.3. Общая площадь помещения	298,7 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):	
Субъект Российской Федерации	<i>Пензенская обл</i>
Административный район	
Муниципальное образование	тип <i>городской округ</i>
	наименование <i>город Пенза</i>
Населенный пункт	тип <i>город</i>
	наименование <i>Пенза</i>
Район населенного пункта	<i>Железнодорожный р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип <i>улица</i>
	наименование <i>Фабричная</i>
Номер дома	5
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	
1.5. Назначение помещения	<i>нежилое</i> <small>(жилое, нежилое)</small>
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме	<small>(комната, квартира)</small>
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.)
	<i>Начальник отделения</i> <i>В.А.Кичатов</i>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

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

1.10. Регистрация права собственности

Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наимен-е юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования

Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помеш.	Самовол. застр-ка
						Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	по дв	1	нежилое помещение	29,70*5,60-2,15*1,80-2,15*1,75	158,7	158,7			2,60	✓
А	по дв	2	нежилое помещение	29,70*4,63-0,47*0,93*8	134,0	134,0			2,60	✓
А	по дв	3	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	по дв	4	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж подв					298,7	292,7	6,0			
Итого по литер А					298,7	292,7	6,0			
Итого по помещению					298,7	292,7	6,0			

Изменение площади за счет сноса перегородок и изменение назначения помещения без разрешения. Заключается не читаете, предъявлено решение №439-Н от 26.09.2011. Управление по муниципальным и государственными отношениям администрации города Белуп.
Знакомит Юлиа Шалива



Начальник отделения _____

В.А. Кичатов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист всего листов

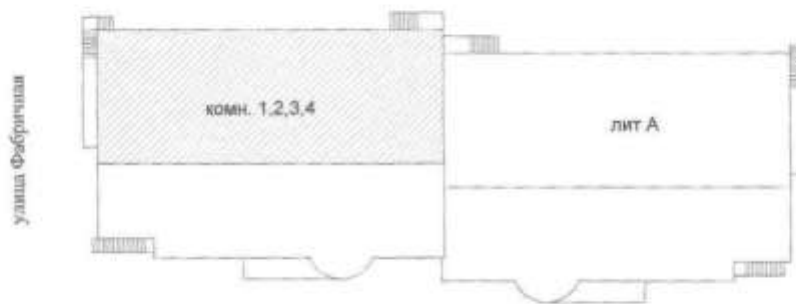
ПОМЕЩЕНИЯ

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 56:40:002:000398750:0001:20011 (39875)

2.Ситуационный план объекта недвижимого имущества

план подвала



масштаб 1:500

ГФ ФАУИГРистехинвентаризации-Федеральное БТИ
Пензенское городское отделение

(подпись)
М.П.



В.А.Кичатов
(подпись, фамилия)

№

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН

Учетный номер	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)*

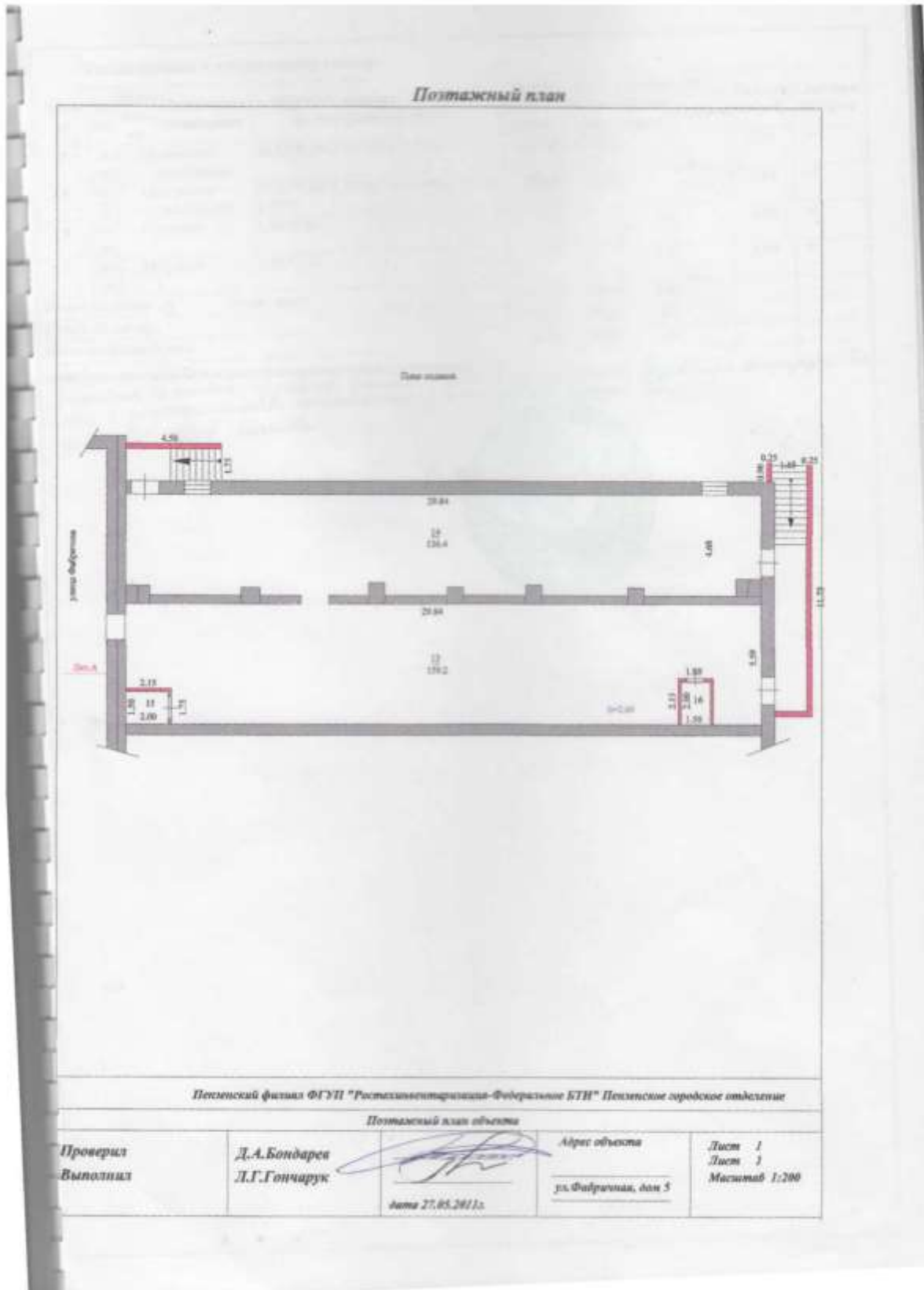
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на **27.05.2011**

Начальник отделения



В.А.Кичатов



Экспликация к поэтажному плану

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. застр-ка
						Основная	Подсобная	Прочая		
A	по дв	13	нежилое помещение	$29,84 \times 5,59 - 2,15 \times 1,75 - 1,80 \times 2,15$	159,2	159,2			2,60	✓
A	по дв	14	нежилое помещение	$29,84 \times 4,68 - 1,22 \times 0,53 - 1,21 \times 0,80 - 0,36 \times 0,93 \times 5$	136,4	136,4			2,60	✓
A	по дв	15	туалет	$1,50 \times 2,00$	3,0		3,0		2,60	✓
A	по дв	16	туалет	$1,50 \times 2,00$	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			

~~Измененные назначения помещений и свое перегородок без разрешения.~~


Запрещается на входе, прицепило Записки №437-11 от 22.09.2011, Урабинин по иллюстрациям
наши и удостоверительные отношения администрация города Якут.
31.10.2011 Шаманов




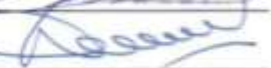
Характеристика строений и сооружений								
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Благоустройство	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Износ	Самовольно возведено
А	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-монобетон, 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	Полэтажный план		1	

№

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН

Учетный номер	<i>39875</i>	Реестровый номер	
Инвентарный номер	<i>56:401:002:000398750:0001:20011</i>		
Кадастровый номер			

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

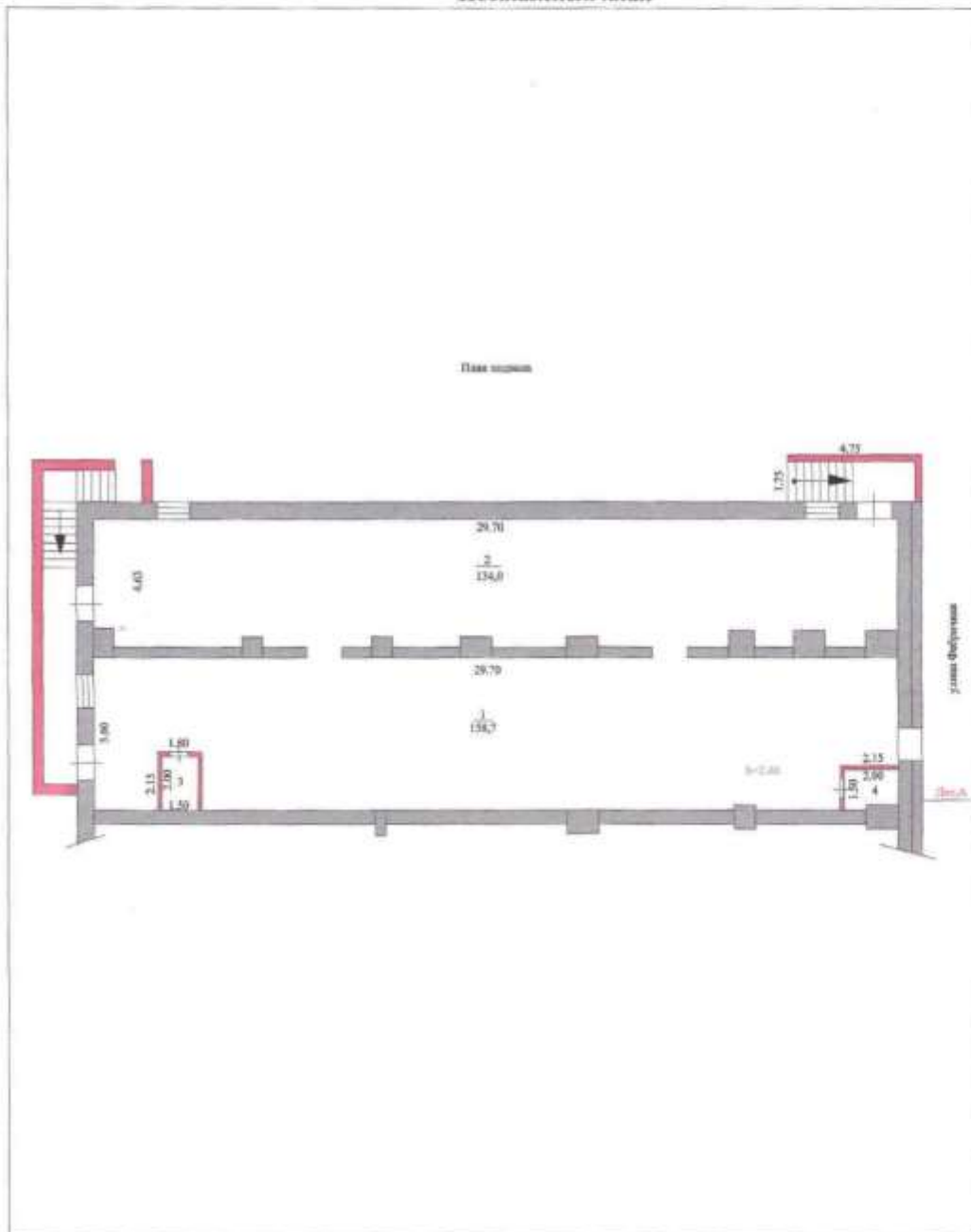
Паспорт составлен по состоянию на *27.05.2011*

Начальник отделения



В.А. Кичатов

Полтажный план



Петзенский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Петзенское городское отделение

Полтажный план объекта

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

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 расширения.

Вариант не читать, подробно Эпикриза № 439-Н от 28.09.2011, Утверждена по инв. удостоверениям и удостоверительным спискам БТИ администрации города Пензы 31.10.2011 Шваб Ш.И.И.



Характеристика строений и сооружений								
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Благоустройство	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Износ	Самовольно возведено
А	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-ти этажном кирпичном здании дома (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ-железобетон, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электричество водопровод канализация отопление	298,7	776,6	5	
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		✓					
2	Поэтажный план		✓					