



ИО-0121-33

Отчет об оценке

помещения, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 58:24:0381302:12544, расположенного по адресу Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17

Дата оценки	03 февраля 2021 года
Дата составления отчета	03 февраля 2021 года
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость»
Сукманову Д. В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 2 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮКН-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 августа 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка помещения, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 58:24:0381302:12544, расположенного по адресу Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17 (далее – Объект оценки) по состоянию на 03 февраля 2021 года (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	58:24:0381302:12544	194,9

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений.

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 помещения, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 58:24:0381302:12544, расположенного по адресу Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, по состоянию на 03 февраля 2021 года составляет:

3 827 000 (Три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей без учета НДС.

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	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	9
2.2. Используемая терминология	10
2.3. Последовательность определения стоимости	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Состав Объекта оценки	11
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	12
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	12
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	13
3.5. Описание Объекта оценки	16
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	18
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	19
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	20
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	20
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	23
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	24
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	30
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	46
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	46
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	47
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках</i>	50
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	50
6.1.5. <i>Внесение корректировок</i>	50
6.1.6. <i>Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта</i>	56
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	59
6.3. Доходный подход	59
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</i>	59
6.3.2. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	60
6.3.3. <i>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы</i>	72
6.3.4. <i>Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)</i>	72
6.3.5. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	72
6.3.6. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	73
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	75
ПРИЛОЖЕНИЯ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	95

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 2. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 2 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮКН-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 августа 2020 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0121-33 от 03 февраля 2021 года
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, р-н Пензенский, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, кадастровый (или условный) номер: 58:24:0381302:12544
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: Не применялся. Рыночный (сравнительный): 3 801 922 руб. без НДС. Доходный: 3 852 999 руб. без НДС.
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 58:24:0381302:12544, расположенного по адресу Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, по состоянию на 03 февраля 2021 года составляет: 3 827 000 (Три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений. 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 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 3. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию)/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, р-н Пензенский, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, кадастровый (или условный) номер: 58:24:0381302:12544
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки
Цель оценки имущества	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость» и принятия управленческих решений
Предполагаемое использование результатов оценки	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
Вид определяемой стоимости оцениваемого имущества	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки
Дата определения стоимости оцениваемого имущества	03 февраля 2021 года
Допущения, на которых основывалась оценка	<ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свобод-

Наименование	Характеристика
	<p>ными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. • ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЮКН-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «31» августа 2020 г. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости. • оценка проводится в предположении отсутствия ограничения (обременения) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. • оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. • иные ограничения и допущения указаны в п. 1.4 Отчета об оценке

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 4. 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 Коммерческая Недвижимость»
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость»
ОГРН и дата его присвоения	1107746237147 от 03 марта 2010 г.
Юридический адрес	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3

Таблица № 5. Сведения об оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
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	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
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.

Показатель	Характеристика
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

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

4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Обь-

екта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

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

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

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

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

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

16. Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной COVID-19. Степень влияния пандемии COVID-19 в долгосрочной перспективе на рынок недвижимости сложно прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость мо-

жет 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.

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

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

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

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

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ):

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена

выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Техническим заданием № 2 от 03 февраля 2021 г. к Договору № ЮКН-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 31 августа 2020 г., является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», а именно:

Таблица № 6. Состав Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	58:24:0381302:12544	194,9

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15 октября 2020 г. № КУВИ-002/2020-29189894;

Кадастровый паспорт помещения от 07 апреля 2016 г. № 5800/300/16-91770;

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

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия, обновлено на октябрь 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

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

Иные источники

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности (долевая собственность)
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.

Показатель	Характеристика
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ¹	Доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, Объект оценки принадлежит правообладателю на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

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

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

Вывод:

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих 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 с. Засечное Пензенского района Пензенской области по адресу: ул. Олимпийская, д. 11 (ЖК «Петровский квартал»).

Общая информация²

Пензенский район – административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Пензенской области России. Административный центр – село Кондоль. Пензенский район образован в 1958 году на базе бывших Терновского и Бессоновского районов. 14 июня 2006 года были объединены Пензенский и Кондольский районы. Центром административной единицы стало село Кондоль, но за районом сохранилось название Пензенский.

Территория района 1 909 кв. км. Численность населения района – 60 483 человека (на 01.01.2018 г.). В Пензенском районе 112 населённых пунктов. В Пензенский район как административно-территориальное образование входят 1 рабочий посёлок (пгт) и 17 сельсоветов.

Пензенский район вплотную примыкает к городу Пенза и граничит с Колышлейским, Шемышейским, Мокшанским, Бессоновским и Кондольскими районами Пензенской области.

¹ 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

² Официальный интернет-портал администрации Пензенского района – URL: <http://pnz.pnzreg.ru/about-region/info/>; материалы свободной энциклопедии Википедии, https://ru.wikipedia.org/wiki/Пензенский_район

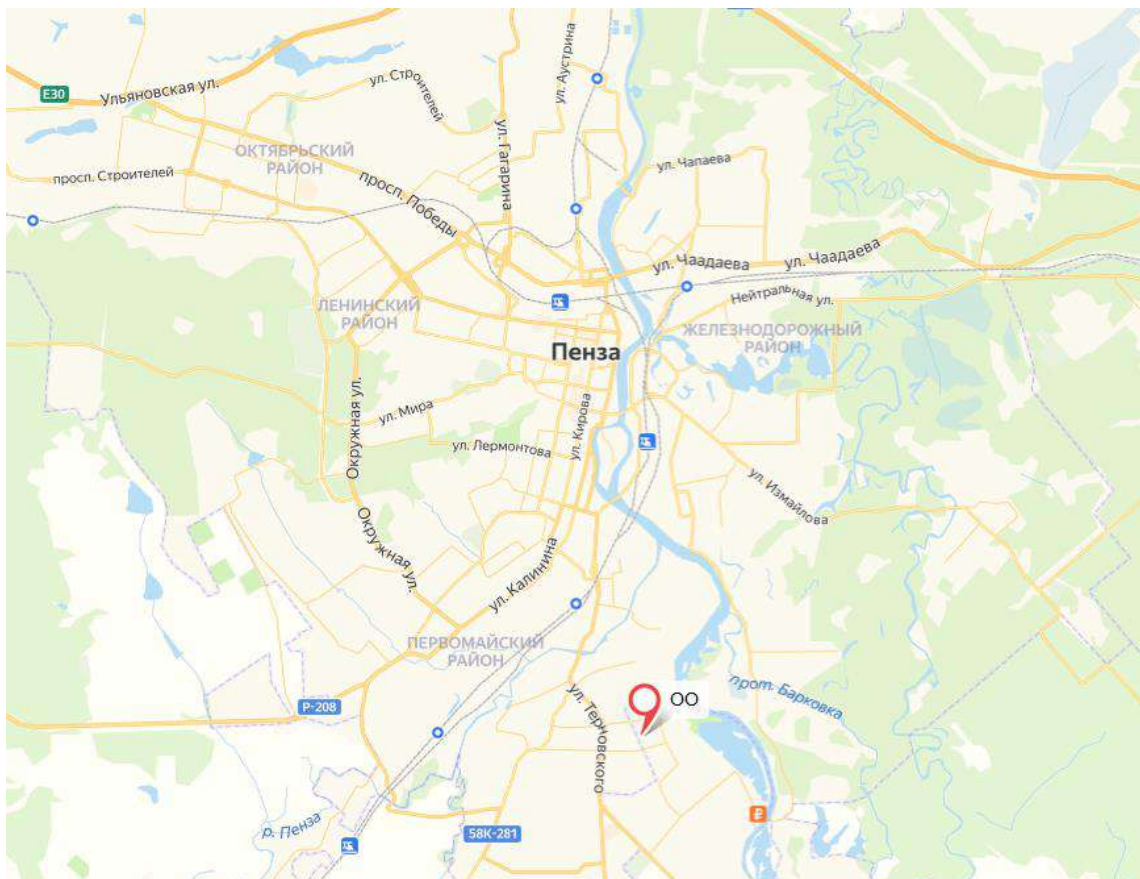


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки (ОО) на карте района³

*Засечное*⁴ – село в Пензенском районе Пензенской области России. Административный центр Засечного сельсовета. Находится на южной границе городской черты Пензы на берегу реки Сура. К западу расположен Пензенский аэропорт.

Засечный сельсовет образован в 1973 году. Его территория граничит с г. Заречный, г. Пенза, с территориями сельсоветов Пензенского и Шемышейского районов. Общая площадь поселения составляет 19 924,27 га, в т. ч. земли поселений 414,1 га, в его границах находится Сурский гидроузел, площадь водохранилища составляет 5 355,8 га. В состав Засечного сельсовета входят 6 населённых пунктов: с. Засечное, с. Лебедёвка, п. Возрождение, п. Кичкилейка, п. Бурчиха, п. Муравьёвка.

Центром поселения является село Засечное. Оно расположено в 5 км от г. Пенза. Общая численность населения составляет 5 500 человек. Рядом с домами частного сектора возвышаются многоэтажные дома, в которых проживает 2 500 человек. Многоэтажная застройка появилась в 70-е годы. Дома строились для жителей, чьи дома попали в зону затопления Сурского водохранилища.

Население села увеличивается не только за счёт увеличения рождаемости, но и интенсивного комплексного строительства жилья. Ведётся строительство микрорайона город «Спутник» на 60 000 тысяч населения, микрорайон «Лукоморье» на 6 500 человек занимает площадь 85,26 га, микрорайон «Сурский квартал» составляет почти 15 га.

Микрорайон Город «Спутник»⁵ поражает своими масштабами, площадь территории, на которой он расположился, составляет 273,5 гектара. А общая площадь вводимого жилья составит более 1,5 млн кв. м. Создавая этот микрорайон, особое внимание было уделено цветовым решениям, каждый дом неповторим. На сегодняшний день на территории Спутника создана и развивается собственная инфраструктура: детские сады, школа, поликлиника, магазины, почта, бассейн, светомузыкальный фонтан и тропа здоровья. Город часто приглашает гостей: проводятся ярмарки, различные праздники, выставки и спортивные мероприятия.

³ Источник картографической информации - Yandex. Карты

⁴ Официальный сайт Администрация Засечного сельсовета – URL: <http://zasechnoe.pnz.pnzreg.ru/about-region/info/>

⁵ Материалы книги по истории села Засечное Пензенского района «Живи село» – URL: <https://infourok.ru/kniga-po-istorii-sela-zasechnoe-penzenskogo-rayona-zhivi-selo-2920964.html>

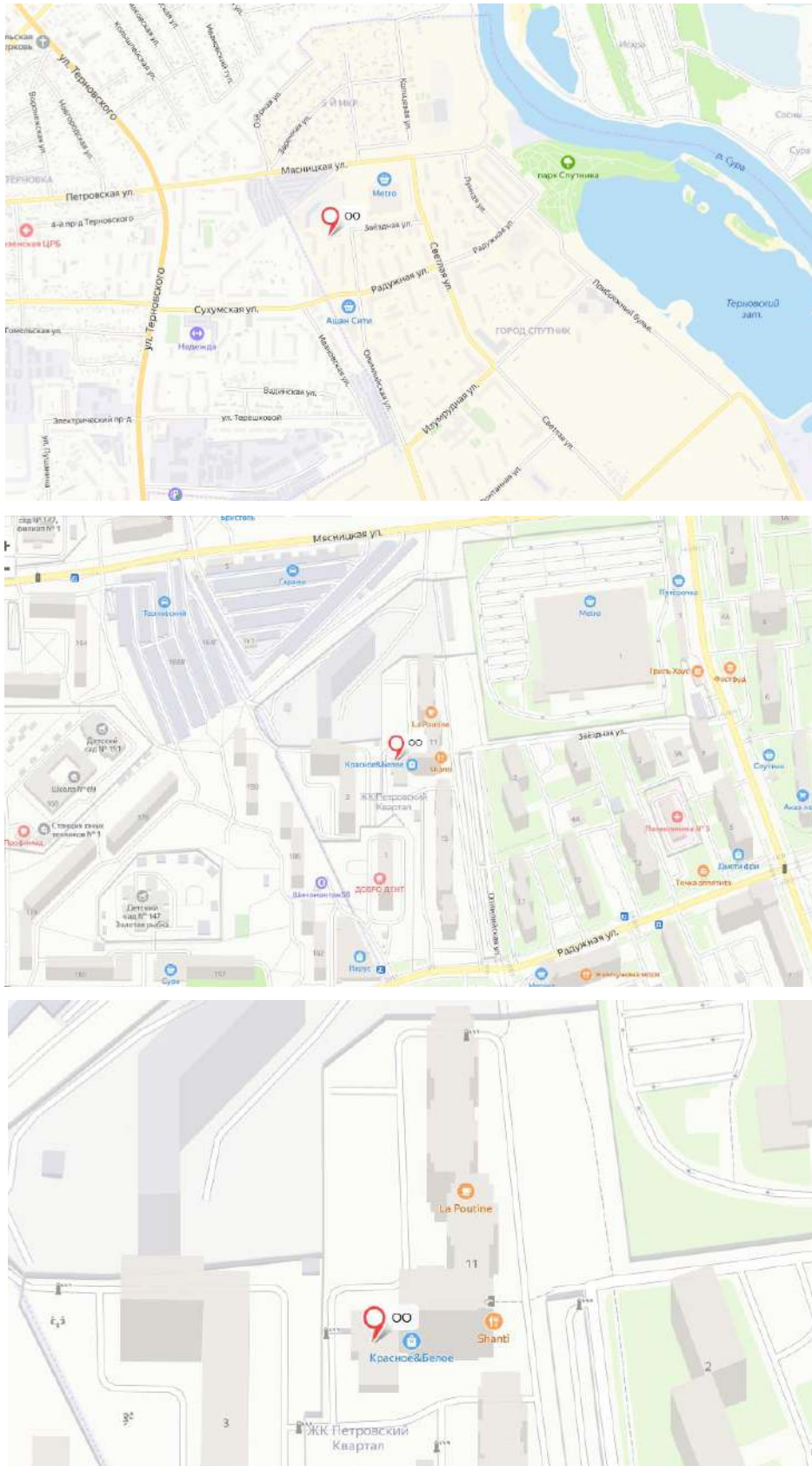


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (ОО)⁶

⁶ Источник картографической информации — Yandex. Карты

Объект оценки расположен в ЖК «Петровский квартал» по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11. Территория ЖК «Петровский квартал» вплотную примыкает к границе города Пенза, а непосредственно по ул. Олимпийской проходит граница микрорайона Город «Спутник».

Объект оценки расположен внутриквартально. Вблизи расположена остановка общественного транспорта «Сухумская улица» (около 300 м). Ближайшая инфраструктура развита, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры. Парковка на прилегающей территории к дому, в котором расположен Объект оценки, частично стихийная, частично организованная (доступ в двор дома через шлагбаумы).

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- объект оценки расположен в ЖК «Петровский квартал» по адресу: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11. Территория ЖК «Петровский квартал» вплотную примыкает к границе города Пенза, а непосредственно по ул. Олимпийской проходит граница микрорайона Город «Спутник» (Пензенский район), то есть фактически объект позиционируется на рынке коммерческих помещений окраины г. Пензы;
- расположен внутриквартально в зоне высотной (многоквартирной) застройки;
- объект расположен примерно в 300 м от остановки общественного транспорта «Сухумская улица» (4 минуты пешком);
- ближайшее окружение объекта – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника и прочее);
- жилой дом, в котором расположен Объект оценки, имеет стихийную и организованную парковку, оцениваемое помещение расположено в зоне стихийной парковки.

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 8. Описание дома, в котором расположен Объект оценки⁷

Наименование	Значение
Кадастровый номер	58:24:0381302:118 (земельный участок, в пределах которого расположен дом), кадастровые номера жилого дома: 58:24:381302:11559 и 58:24:381302:14282
Адрес	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11
Назначение	Многоквартирный дом с пристроенным 3-этажным магазином
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и пристроенным 3-этажным магазином
Год постройки	2015
Количество этажей дома	14
Общая площадь, кв. м	25 882,90
Площадь жилых помещений, кв. м	15 743,00
Площадь нежилых помещений, кв. м	2 945,60
Площадь подвала, кв. м	2 502,8 0
Фундамент	Сборный
Материал стен	Кирпич
Перегородки	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Крыша	Плоская
Инженерные сети	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электро-снабжение, 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 27.10.1970 г. № 404.

⁷ Информация сайта общественного инициативного проекта по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в Российской Федерации – URL: <https://dom.mingkh.ru/penzenskaya-oblast/zasechnoe/805464>

PNZSTROI.RU - интернет-портал о недвижимости и строительстве в Пензе // Жилой комплекс «Петровский квартал» – URL: <http://www.pnzstroi.ru/sites/default/files/3h.pdf>

Таблица № 9. 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.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица № 10. Описание Объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11
Кадастровый номер	58:24:0381302:12544
Общая площадь, кв. м	194,9
Назначение	Нежилое помещение
Фактическое использование	Не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению
Этаж расположения	3
Ориентация входа	Общий
Состояние отделки	Без отделки
Признаки наличия износа, устареваний для помещений	Повреждений и деформаций не выявлено
Кадастровая стоимость на 01.01.2019 г., руб. ⁸	2 986 396,18

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями⁹:

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

⁸ По данным сайта Росреестра, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

⁹ 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-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.*

тельного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение 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. 3. Схема оцениваемого помещения



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



Фото 2. Вход в оцениваемое помещение



Фото 3. Состояние помещений



Фото 4. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: не используется, в связи с необходимостью проведения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю и 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 и 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 № 11. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰	Социально-экономическое положение г. Пензы ¹¹																																																
Объем валового продукта	Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27 941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76 547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Пензенской области в 2018 году составил в текущих основных ценах 400 516,8 млн рублей. Валовой региональный продукт на душу населения в 2018 году составил 302 304,4 рубля. Данные утверждены первой оценкой, будут пересмотрены в марте 2021 г. ¹²																																																
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 93,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-ноябре 2020 г. - 99,9%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2020 г. составил 904,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 8 207,8 млрд рублей, или 99,7%.	Индекс промышленного производства за январь-август 2020 года по сравнению с январем-августом 2019 года составил 106,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, а также выполненных работ по промышленным предприятиям города Пензы (без субъектов малого предпринимательства) за январь-август 2020 года составил 66 479,7 млн руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем отгрузки увеличился на 7,9%. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» за январь-август 2020 года составил 1 059,1 млн руб. Темп снижения составил 10,4%.																																																
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹³ <table border="1" data-bbox="343 1265 790 1680"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 3 кв. 2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>6,19%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>10,20%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>14,98%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,19%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,49%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,80%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,52%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>6,07%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td> <td>0,72%</td> </tr> <tr> <td>Деятельность в области информации и связи</td> <td>2,54%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 3 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,19%	Добыча полезных ископаемых	10,20%	Обрабатывающие производства	14,98%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,19%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,49%	Строительство	5,80%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,52%	Транспортировка и хранение	6,07%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,72%	Деятельность в области информации и связи	2,54%	ВРП по основным видам экономической деятельности: ¹⁴ <table border="1" data-bbox="957 1265 1420 1680"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское хозяйство</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Транспорт и связь</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>Операции с недвижимым имуществом</td> <td>12%</td> </tr> <tr> <td>Оптовая и розничная торговля</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Прочие</td> <td>21%</td> </tr> </tbody> </table> Структура ВРП прочих видов экономической деятельности: <table border="1" data-bbox="957 1523 1420 1680"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2018 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Госуправление</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>Здравоохранение и соц. услуги</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>Образование</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Производство и распределение эл. энергии, газа и воды</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское хозяйство	14%	Обрабатывающие производства	19%	Строительство	10%	Транспорт и связь	8%	Операции с недвижимым имуществом	12%	Оптовая и розничная торговля	16%	Прочие	21%	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Госуправление	28%	Здравоохранение и соц. услуги	26%	Образование	17%	Производство и распределение эл. энергии, газа и воды	14%
Наименование вида экономической деятельности	За 3 кв. 2020 г.																																																	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,19%																																																	
Добыча полезных ископаемых	10,20%																																																	
Обрабатывающие производства	14,98%																																																	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,19%																																																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,49%																																																	
Строительство	5,80%																																																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,52%																																																	
Транспортировка и хранение	6,07%																																																	
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,72%																																																	
Деятельность в области информации и связи	2,54%																																																	
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																																	
Сельское хозяйство	14%																																																	
Обрабатывающие производства	19%																																																	
Строительство	10%																																																	
Транспорт и связь	8%																																																	
Операции с недвижимым имуществом	12%																																																	
Оптовая и розничная торговля	16%																																																	
Прочие	21%																																																	
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																																	
Госуправление	28%																																																	
Здравоохранение и соц. услуги	26%																																																	
Образование	17%																																																	
Производство и распределение эл. энергии, газа и воды	14%																																																	

¹⁰ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – ноябрь 2020 года» (опубликовано 18.12.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>

¹¹ Официальный сайт администрации города Пензы // Информация о социально-экономическом развитии города Пензы за январь-август 2020 года. – URL: <https://penza-gorod.ru/upload/medialibrary/30e/30eeb898d2a7a65135d701b05cbee5b3.pdf>

¹² Пензастат - Территориальный орган Федеральной Службы Государственной Статистики по Пензенской области // Валовой региональный продукт – URL: https://pnz.gks.ru/gross_regional_product

¹³ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 11.12.2020 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

¹⁴ Официальный интернет-портал Правительства Пензенской области // Презентация «Пензенская область - земля смелых начинаний и успешных инвестиций» (опубликовано 28.02.2019 г.) – URL: <https://pnzreg.ru/upload/cat2019.pdf>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰		Социально-экономическое положение г. Пензы ¹¹	
	Деятельность финансовая и страховая	4,70%	Гостиницы и рестораны	7%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	9,48%	Прочие услуги	6%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,02%	Финансовая деятельность	1%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,08%	Добыча полезных ископаемых	1%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,88%		
	Образование	3,38%		
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,93%		
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,91%		
	Предоставление прочих видов услуг	0,49%		
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,44%		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2 998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. – 30 007,4 млрд рублей, или 95,9%		В январе-августе 2020 года оборот розничной торговли по продаже потребительских товаров оставил 39 866,3 млн руб. По сравнению с январем-августом 2019 года продажа в действующих ценах по организациям увеличилась на 4,5%. Оборот в сети общественного питания за январь-июнь 2020 года составил 492,1 млн руб. в действующих ценах (уменьшился по сравнению с соответствующим периодом 2019 года на 16,8%).	
Индекс потребительских цен	В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары -101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2020 г. составила 16 952,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 4,5%). Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.		Индекс потребительских цен (тарифов) на товары и услуги в Пензенской области в августе 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,08%. Относительно августа 2019 года индекс потребительских цен увеличился на 3,6%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49 539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%). В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в ноябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,1 млн человек, в том числе 1,4 млн человек получали пособие по безработице.		Численность работающих по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2020 года составила 128,7 тыс. чел. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года она увеличилась на 1,5%. Средняя начисленная заработная плата работников по организациям, не относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, за январь-июль 2020 года составила 38 357,8 руб., что на 7,3% (на 2 609,6 руб.) больше, чем за январь-июль 2019 года. Уровень официально регистрируемой безработицы на 1 сентября 2020 года составил 6,0% от численности рабочей силы города.	
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку).		Предприятия инженерно-производственного кластера «Биомед» (ЗАО НПП «МедИнж», ПАО «Биосинтез» и др.), кондитерского кластера «Союз пензенских кондитеров», Пензенского приборостроительного кластера «Безопасность», кластера легкой промышленности «Легпром», ООО «СтанкоМашСтрой», ООО «Кузнецкий технопарк», ООО «Снабцентр», АО НПП «Рубин», ООО «Маякпринт», а также предприятия кластера информационных технологий и мебельного кластера ¹⁶	

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰	Социально-экономическое положение г. Пензы ¹¹
	ку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно. ¹⁵	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>По данным Standard & Poor's (от 15 января 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»).</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне ВВВ со стабильным прогнозом.¹⁷</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.</p>	Инвестиционный рейтинг г. Пензы – пониженный потенциал – умеренный риск (ЗВ1). ¹⁸
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменить. Внутренние условия также будут очень непростыми.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажготажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p>	

¹⁶ Официальный интернет-портал Правительства Пензенской области // Презентация «Пензенская область - земля смелых начинаний и успешных инвестиций» (опубликовано 28.02.2019 г.) – URL: <https://pnzreg.ru/upload/cat2019.pdf>

Государственная информационная система промышленности // Итоги работы промышленного комплекса Пензенской области за 2019 год – URL: <https://gisp.gov.ru/regions/3515/>

¹⁵ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

¹⁷ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

¹⁸ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2020 года. // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ¹⁰	Социально-экономическое положение г. Пензы ¹¹
	Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г., по оценкам Банка России, составит около 4%. Устойчивый рост возобновится весной по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0% ¹⁹	

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

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

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

Выводы:

Динамику изменений объемов промышленности г. Пензы можно охарактеризовать с помощью индекса промышленного производства, который за январь-август 2020 года увеличился на 6,9 %. Проведенный анализ состояния потребительского рынка показывает, что динамика оборота розничной торговли характеризуется ежегодным ростом физического объема. Средняя начисленная заработная плата за январь-июль 2020 года составила 38 357,8 руб., что на 7,3% больше, чем за январь-июль 2019 года. Уровень начисленной заработной платы в г. Пенза ниже среднероссийского уровня. В г. Пенза продолжается строительство новых микрорайонов с входящей в них инфраструктурой.

Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены на недвижимость не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ошутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение.

Классификация нежилых помещений²⁰:

- 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;

¹⁹ По материалам: СтатРелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -январь 2021 гг. // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) <https://cbr.ru/dkp/analytic/>

²⁰ Источник: Антон Божко, действующий член РОО. Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

- 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 встроенное помещение свободного назначения, расположенное в жилом многоквартирном доме.

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

Так как Объект оценки представлен помещением свободного назначения целесообразно рассмотреть рынок коммерческой недвижимости.

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

Рынок встроенных помещений г. Пензы представлен помещениями на первых этажах жилых и административных зданий. Наиболее распространенными площадями, предлагаемыми к продаже и аренде, являются площади в диапазоне от 100 до 150 кв. м.

Основным торговым коридором города является ул. Московская.

Основной спрос на встроенные помещения формируют представители малого и среднего бизнеса. Наиболее востребованы встроенные помещения с отдельным входом для размещения магазинов, салонов связи, стоматологий, аптек, парикмахерских, туристических фирм и других направлений в сфере обслуживания населения. Наиболее распространены договора аренды сроком на 11 месяцев.

Появление на рынке новых предложений напрямую зависит от строительства новых жилых комплексов, которое, как правило, влечет за собой появление спроса на объекты сервисного обслуживания населения и предприятия торговли.

В течение года существенных изменений в уровне арендных ставок и цен продаж на встроенно-пристроенные помещения не ожидается. Цены продаж и арендные ставки будут расти только на наиболее ликвидные объекты в зависимости от местоположения, площади и качества отделки помещения.

Согласно анализу, подготовленному специалистами ООО «Межрегиональный центр независимой оценки» и основанному на последних официальных данных по состоянию на 07.07.2020 года²¹, помещения формата street-retail, расположенные на 1-ых этажах многоэтажных жилых домов в г. Пенза, можно разделить на характерные группы:

1 группа – наиболее привлекательные помещения, расположенные вдоль основных транспортных магистралей города (микрорайона) и (или) пешеходных потоков, в составе наиболее востребованных ЖК, возраст которых, как правило (но не безусловно), не превышает 10 лет.

2 группа – помещения, расположенные в глубине микрорайона, на второстепенных улицах города, на окраинах (развивающиеся микрорайоны), но возраст самих многоэтажных домов, как и в случае, с 1-ой группой, как правило (но не безусловно), не превышает 10 лет.

3 группа – прочие помещения, расположенные в домах более ранних годов постройки, в не самых проходных местах, имеющие наименьшую привлекательность, по сравнению с 1-ой и 2-ой группой.

²¹ Источник информации: – URL: <https://mcno.ru/informatsiya/poleznoe/penza/dohodnost-vlozhenij-v-vedvizhimost-g-penzy-street-retail/>

	Количество объявлений, шт.	От, руб./ кв.м.	До, руб./ кв.м.	Среднее, с учетом скидки на торг 15%, руб./кв.м.[4]	Медиана, с учетом скидки на торг 15%, руб./кв.м.
1 группа	20	60 000	177 966	89 619	84 968
2 группа	68	26 522	125 000	56 555	55 936
3 группа	29	13 556	106 250	40 545	40 321

[4] Скидка на торг принималась равной 15% для цен предложений и 5% для арендных ставок. Скидка на цены предложений, как правило, существенно выше, чем при аренде, поскольку, в большинстве случаев, арендодатели заинтересованы в более скорой сдаче объектов в аренду, чем при продаже.

Рис. 4. Цены продаж нежилых помещений формата street-retail в зависимости от группы в г. Пенза²²

Цены предложения наиболее привлекательных объектов (помещения вдоль магистралей ЖК «Триумф», ЖК «Фаворит», ЖК «Прилесный», эко-квартал «Запрудный», ЖК «Новые Сады» и некоторые другие) находятся на уровне 100 000 руб./кв. м.

	Количество объявлений, шт.	От, руб./ кв.м.	До, руб./ кв.м.	Среднее, с учетом скидки на торг 5%, руб./кв.м.	Медиана, с учетом скидки на торг 5%, руб./кв.м.
1 группа	22	400	1 200	711	681
2 группа	84	308	1 667	577	570
3 группа	17	179	714	400	380

Рис. 5. Арендные ставки нежилых помещений формата street-retail в зависимости от группы в г. Пенза²³

Уровень доходности в среднем, не высок, поскольку на сегодняшний день, рублевые вклады являются не менее рискованным вложением, чем вложения в недвижимость формата street-retail. Кроме того, инвесторы рассчитывают на рост стоимости недвижимости с течением времени, что не подтверждается анализом рынка, т.к. за последние 5 лет цены предложения, в среднем, снижались.

Ориентиром при покупке является диапазон цен 40 000 – 60 000 руб./кв. м за помещения 2-ой группы, с ремонтом, готовые к сдаче в аренду (наиболее типичные предложения). Ориентиром при аренде является диапазон арендных ставок 500-650 руб./кв. м за помещения 2-ой группы, с ремонтом, готовые к сдаче в аренду (наиболее типичные предложения).

2/3 от общего количества предложений, приходится на помещения, общей стоимостью от 2 до 7,7 млн. руб., при средней стоимости 1 кв. м 53 405 руб. (с учетом скидки на торг 15%) в данном диапазоне.

При покупке, по площади ориентиром являются помещения от 40 до 200 кв. м (74% от общего количества предложений). При аренде, по площади ориентиром являются помещения от 33 до 165 кв. м (70% от общего количества предложений). Как правило, продаются помещения с арендопригодным ремонтом (не обязательно «свежий», но арендопригодный). ~20% имеют черновую отделку, ~15% требуют проведения ремонтных работ (в т. ч. и капитального ремонта).

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:



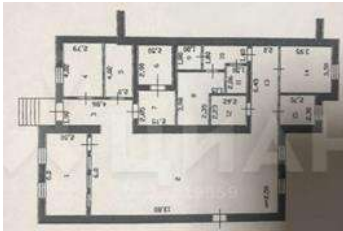


²² Источник информации: – URL: <https://mcno.ru/informatsiya/poleznoe/penza/dohodnost-vlozhenij-v-vedvizhimos-t-g-penzy-street-retail/>

²³ Источник информации: – URL: <https://mcno.ru/informatsiya/poleznoe/penza/dohodnost-vlozhenij-v-vedvizhimos-t-g-penzy-street-retail/>

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка – встроенные нежилые помещения свободного назначения, расположенные преимущественно в жилых многоквартирных домах;
- 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 с. Засечное Пензенского района или в г. Пенза, максимально приближенные к Объекту оценки;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 40 до 400 кв. м;
- принимался во внимание год постройки здания, в котором расположено помещение;
- объекты без ограничений (обременений) прав;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

Таблица № 12. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)²⁴





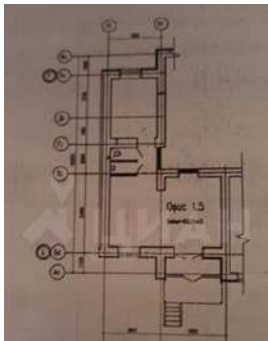



Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				
Местоположение	г. Пенза, Первомайский район, ул. Терновского, д. 214	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Семейная, д. 13	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Светлая, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Центральная, д. 7
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	1	1	Цоколь	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Точная ссылка	https://penza.cian.ru/sale/commercial/218312197/	https://www.avito.ru/zasechnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/kommer	http://bazarpnz.ru/ann/42207927/	http://penzaarrpro.i58.ru/ann/39563697/?sid=7fd17e4ce2461b8628f5fd8a783873

²⁴ В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
		h_pomeschenie_semeynaya_13_1837 536113		61
Источник информации	Пенза Дом Агентство недвижимости +7 902 203-17-38	Агентство недвижимости «Риэл-тор», +7 987 520 66 04	Игорь +7 (963) 100-7745	ООО «Регион Бизнес Недвижимость» +7 (963) 109-9119
Общая площадь, кв. м	202,00	76,60	47,30	164,00
Цена предложения, руб.	11 900 000	4 866 550	2 200 000	10 000 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	49 092	52 943	38 760	50 813
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 38 760 – 52 943 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Таблица № 13. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)²⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
				

²⁵ В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 15	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Звездная, д. 4а
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий	Общий
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы)
Этаж	1	1	2	Цоколь
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	https://penza.cian.ru/rent/commercial/242590038/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/238589077/	http://bazarpnz.ru/ann/42573495/	http://penzaarrpro.i58.ru/ann/42079661/?sid=7fd7e4ce2461b8628f5fd8a78387361
Источник информации	Проспект Агентство недвижимости +7 963 109-32-02	Агентство недвижимости Регион Бизнес Недвижимость Пенза +7 963 109-91-19	Константин +7 (965) 630-1110	ООО «Регион Бизнес Недвижимость Пенза» +7 (963) 109-9119
Общая площадь, кв. м	62,00	48,00	380,00	200,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	6 000	7 500	4 800	4 200
НДС	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов	5 000	7 500	4 000	4 200
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как видно из представленной выше таблицы, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 4 000 – 7 500 руб./кв. м в год без НДС и без коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости Объекта оценки 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 - 2020 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, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2020 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, 2020 г.
- Справочника оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

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

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

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

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

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

Принимая во внимание выводы, сделанные по результатам описания местоположения, Объект оценки

целесообразно отнести к рынку коммерческой недвижимости города Пензы. Город Пенза имеет на 01 января 2020 г. численность населения 522,3 тыс. человек²⁶ и уровень доходов населения ниже среднего по стране (см. 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.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости города Пензы со значительной численностью населения и средним уровнем активности по объектам коммерческой недвижимости, на рынке представлено достаточное число предложений по сопоставимым объектам недвижимости, в связи с этим Оценщик использовал данные по активному рынку.

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

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

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

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

Далее представлено обоснование значений влияния ценообразующих факторов для нежилых помещений, по которым вводились корректировки в расчетах. Значения влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости приняты по официальным изданиям, публикуемым для оценщиков в качестве справоч-

²⁶ Официальный сайт администрации города Пензы URL: https://penza-gorod.ru/line_of_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyy-pasport/

ников, 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. 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах города²⁷

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных экспертного опроса.

²⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,88	0,84 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,77 - 0,85
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79 - 0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,81	0,77 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78 - 0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,75	0,70 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70 - 0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,64	0,58 - 0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60 - 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,65	0,58 - 0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60 - 0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59 - 0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59 - 0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,66 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,74	0,68 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69 - 0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69 - 0,80

Рис. 7. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города²⁸

²⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,84	0,81	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,85
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77	0,86

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,70
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58	0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,68	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 8. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города²⁹

²⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

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

Выход на красную линию

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 9. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России³⁰

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

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	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	0,90	0,87	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,94
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	0,90	0,87	0,94

Рис. 10. Значения корректировок, усредненные по городам России³¹

³⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

³¹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Площадь

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

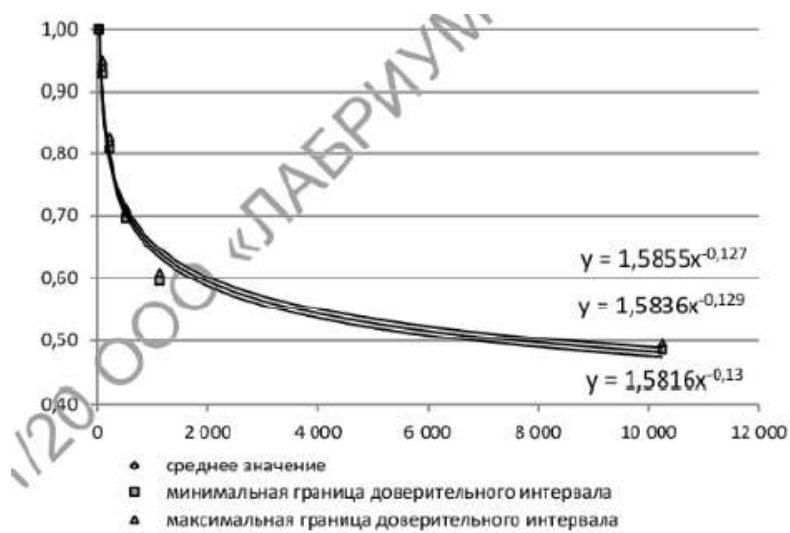


Рис. 11. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России³²

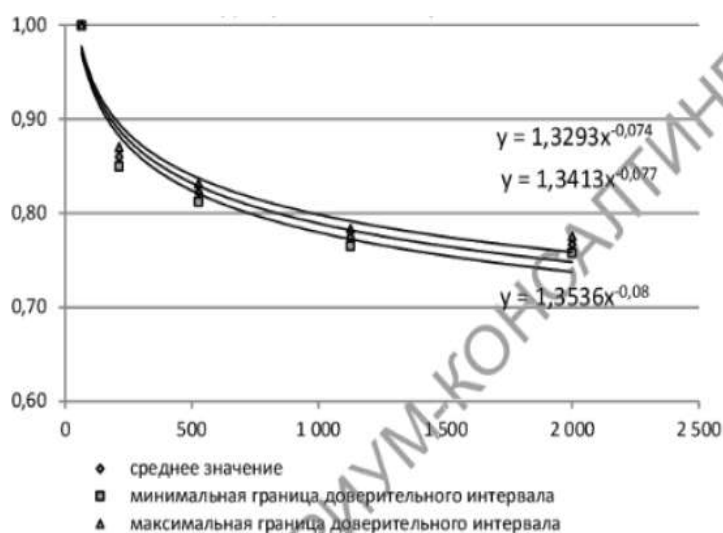


Рис. 12. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба для городов с численностью менее 1 млн чел.³³

³² Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

³³ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

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.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 13. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта³⁴

Этаж расположения

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

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

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

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

усредненные данные по России (цена/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России³⁵

³⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

³⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Отдельный вход

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа. В рамках используемого справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов. Как было отмечено выше, Оценщик отдает приоритет статистическим данным.

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

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел. ³⁶

Тип парковки

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

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Рис. 16. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России ³⁷

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

³⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой				Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой					
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,93	1	Москва	1,12	1,08	1,15
2	Санкт-Петербург	–	–	–	2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,87	0,94	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,11	1,07	1,15
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,89	0,92	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,11	1,09	1,13
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,88	0,94	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,15
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,88	0,93	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,11	1,07	1,14
8	Курортные регионы	–	–	–	8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,91	0,88	0,94	9	Дальневосточные регионы	1,11	1,08	1,15

Рис. 17. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения по категориям городов³⁸

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

Недозагрузка

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

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
5. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	6,9% 16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8% 14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4% 16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3% 16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1% 16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% 16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5% 16,0%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4% 16,6%

Рис. 18. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения³⁹

³⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

³⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 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, 2020 г.

Операционные расходы

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

 Рис. 19. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁴⁰

Ставки капитализации

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	7,9%	7,1%	8,6%
2	Санкт-Петербург	8,3%	7,6%	9,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	9,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	8,2%	9,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,5%	8,6%	10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	9,6%	11,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,3%	9,4%	11,3%

 Рис. 20. Ставки капитализации⁴¹

Скидка на торг

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 21. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 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, 2020 г.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%

Рис. 22. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения ⁴²

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

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

Согласно данным ООО «Межрегиональный центр независимой оценки», Объект оценки можно отнести к 2-й группе (помещения, расположенные в глубине микрорайона, на второстепенных улицах города, на окраинах (развивающиеся микрорайоны, возраст многоэтажных домов которых не превышает 10 лет)). Диапазон цен продаж 2-й группы 26 522 – 125 000 руб./кв. м, арендные ставки 308-1 667 руб./кв. м/мес.

В Пензе 2/3 от общего количества предложений, приходится на помещения, общей стоимостью от 2 до 7,7 млн. руб., при средней стоимости 1 кв. м 53 405 руб. (с учетом скидки на торг 15%) в данном диапазоне.

При покупке, по площади ориентиром являются помещения от 40 до 200 кв. м (74% от общего количества предложений). При аренде, по площади ориентиром являются помещения от 33 до 165 кв. м (70% от общего количества предложений). Как правило, продаются помещения с арендопригодным ремонтом (не обязательно «свежий», но арендопригодный). ~20% имеют черновую отделку, ~15% требуют проведения ремонтных работ (в т. ч. и капитального ремонта).

Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 38 760 – 52 943 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 4 000 – 7 500 руб./кв. м в год без НДС и коммунальных платежей без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Скидки на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего находятся в диапазоне 6,7-13,3% для продажи и 7-13% для аренды объектов.

Уровень незагрузки при аренде офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего составляет 12,5% (среднее значение) от потенциального валового дохода.

Уровень операционных расходов для прочих торговых и сходных типов объектов (согласно классификации Справочника оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л. А. Лейфера оцениваемые помещения относятся к данной группе) в среднем составляет 19,6% от потенциального валового дохода.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего, составляет 9,5%.

⁴² Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

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

Физическая осуществимость: Учитывая размер объекта недвижимости, этаж расположения, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. Объемно-планировочные и конструктивные решения позволяют использовать объект в качестве торгового, офисного или услуг (сервиса) после проведения работ по внутренней отделке. В связи с отсутствием отдельного входа с улицы, расположением на 3 этаже и внутриквартальным расположением объект наиболее привлекателен для офисного использования. Также объект может быть использован в качестве торговли и услуг.

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 встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве офисного помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и торговли. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения. Помещение требует проведения отделочных работ, объем которых может несколько отличаться в зависимости от планируемого вида использования. Реконструкция встроенного помещения нецелесообразна (расположены в пристройке к жилому дому 2015 года постройки), а кроме того не представляется возможной.

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

офисного помещения, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис) и торговли оптимально, изменение назначения нецелесообразно.

Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшения, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет в качестве офисного, а также смежных видов деятельности (услуги, сервис, торговля) – то есть в качестве помещения свободного назначения.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного

предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация

должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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






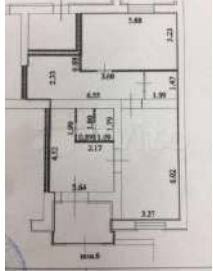




6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

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

Таблица № 14. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	г. Пенза, Первомайский район, ул. Терновского, д. 214	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Семейная, д. 13	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Светлая, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Центральная, д. 7
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Передаваемые права на помещение	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	3	1	1	Цоколь	1
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Дополнительные факторы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	x	https://penza.cian.ru/sale/commercial/218312197/	https://www.avito.ru/zasechnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/kommerch._pomeschenie_semeynaya_13_1837536113	http://bazarpnz.ru/ann/42207927/	http://penzaarrpro.i58.ru/ann/39563697/?sid=7fd7e4ce2461b8628f5fd8a78387361
Источник информации	x	Пенза Дом Агентство недвижимости +7 902 203-17-38	Агентство недвижимости «Риэлтор», +7 987 520 66 04	Игорь +7 (963) 100-7745	ООО «Регион Бизнес Недвижимость» +7 (963) 109-9119
Общая площадь, кв. м	194,90	202,00	76,60	47,30	164,00
Цена предложения, руб.	?	11 900 000	4 866 550	2 200 000	10 000 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	x	49 092	52 943	38 760	50 813
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁴³ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки правом на Объект оценки 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 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. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Корректировка 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 обстоятель-

⁴³ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

По местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего, в размере 10,0%.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	6,9%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,9%	6,9%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,0%	13,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,7%	13,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,9%	13,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,8%	6,9%	12,7%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,6%	7,3%	13,9%

Рис. 23. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения ⁴⁴

Таблица № 15. 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	?	49 092	52 943	38 760	50 813
Переданные права	вид права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	49 092	52 943	38 760	50 813
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	-	49 092	52 943	38 760	50 813
Дата продажи	дата	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21

⁴⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	49 092	52 943	38 760	50 813
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	44 183	47 649	34 884	45 732
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	44 183	47 649	34 884	45 732

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

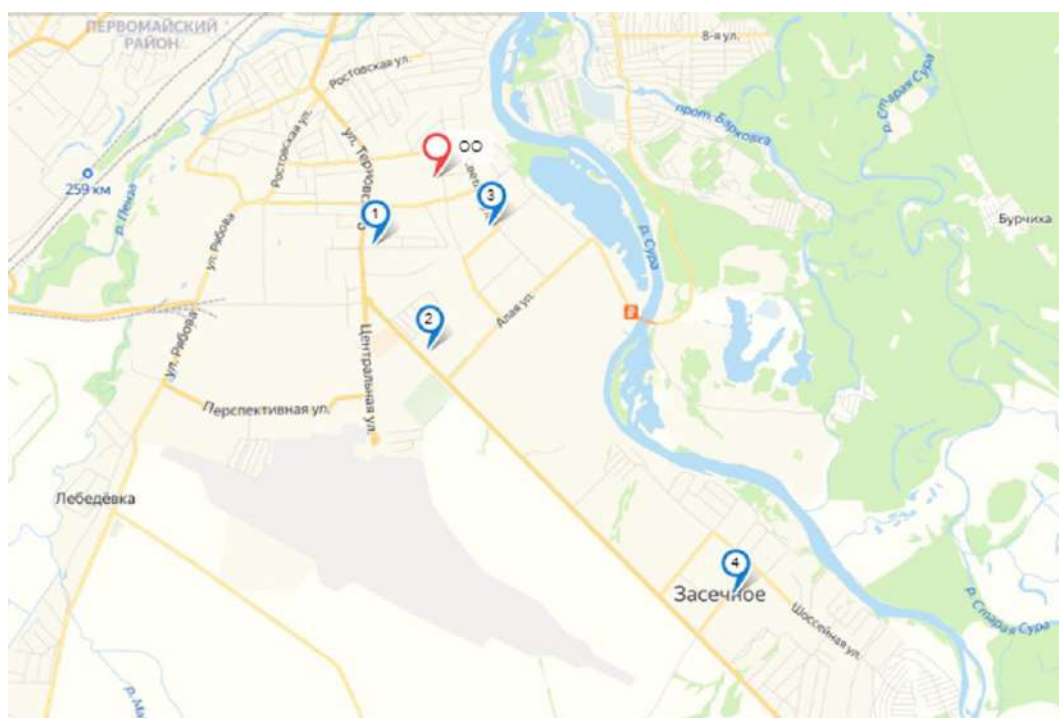


Рис. 24. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,85 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,84 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85 - 0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84 - 0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85 - 0,91
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84 - 0,92

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,77 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,82	0,79 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77 - 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78 - 0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78 - 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,77 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,78 - 0,85
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,78 - 0,86

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,73 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,70 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,71 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70 - 0,79

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,64	0,58 - 0,71
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60 - 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,58 - 0,71
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60 - 0,70
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,59 - 0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58 - 0,71
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,65	0,59 - 0,71

Территориальные коэффициенты для цен предложений. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,71	0,66 - 0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,69 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68 - 0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69 - 0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70 - 0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,79
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,75	0,69 - 0,80

Рис. 25. Матрица корректирующих коэффициентов для цен офисно-торговой недвижимости по районам города⁴⁵

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки, в непосредственной близости друг от друга, кроме объекта-аналога № 4, который расположен на некотором удалении от Объекта оценки. Для целей расчета приняты средние значения коэффициентов, для объекта-аналога № 4 принято минимальное значение, в связи с расположением дальше от центральной части города Пензы.

Таблица № 16. Расчет корректировки на ценовую зону

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Коэффициент	0,82	0,82	0,82	0,82	0,78
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	5,13%

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.

⁴⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 26. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁴⁶

Таблица № 17. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%

Корректировка на тип объекта. Объект оценки 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.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

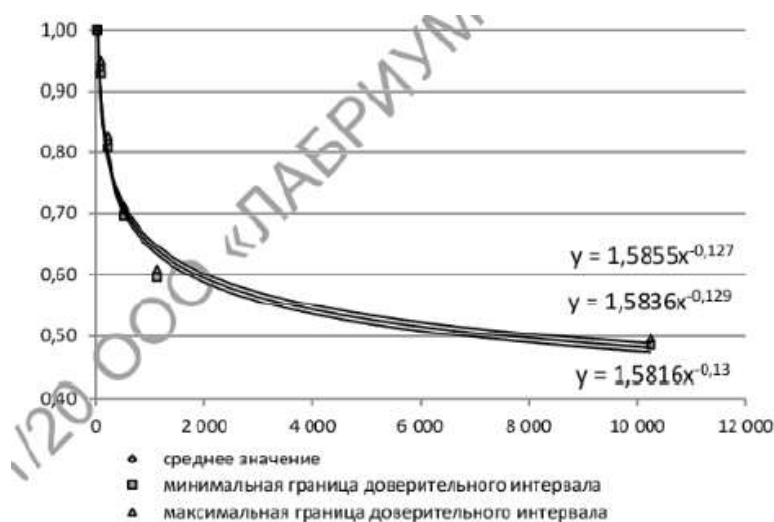


Рис. 27. Зависимость цен объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в среднем по России⁴⁷

⁴⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

⁴⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Таблица № 18. Корректировка на площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	194,90	202,00	76,60	47,30	164,00
Величина корректировки, %	x	0,46%	-11,35%	-16,69%	-2,20%

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

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 28. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта⁴⁸

Таблица № 19. Корректировка на отделку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		44 183,17	47 648,99	34 883,72	45 731,71
Стоимость отделки, руб. кв. м	0,00	6 180,00	0,00	6 180,00	6 180,00
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		-6 180,00	0,00	-6 180,00	-6 180,00
Величина корректировки, %		-13,99%	0,00%	-17,72%	-13,51%

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

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России⁴⁹

Таблица № 20. 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	
Цоколь	0,00	0,00	0,00	47,30	0,00	0,74
1 этаж	0,00	202,00	76,60	0,00	164,00	1,00
2 этаж и выше	194,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83
Общая площадь, кв. м	194,90	202,00	76,60	47,30	164,00	-

⁴⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

⁴⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	
Общий корректирующий коэффициент	0,830	1,000	1,000	0,740	1,000	-
Корректировка, %	-	-17,00%	-17,00%	12,16%	-17,00%	-

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа с улицы и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел.⁵⁰

Таблица № 21. Расчет корректировки на тип входа

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Коэффициент	0,85	1,00	1,00	0,85	1,00
Величина корректировки, %	x	-15,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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 $(1-a^n)$.

⁵⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Таблица № 22. Расчет справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	44 183	47 649	34 884	45 732
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	5,13%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Внутриквартально	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка	x	-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
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	194,90	202,00	76,60	47,30	164,00
Корректировка	x	0,46%	-11,35%	-16,69%	-2,20%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	x	-13,99%	0,00%	-17,72%	-13,51%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	3	1	1	Цоколь	1
Корректировка	x	-17,00%	-17,00%	12,16%	-17,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Отдельный
Корректировка	x	-15,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%
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%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	x	-61,52%	-59,35%	-38,25%	-58,59%
1 - абсолют. вал. коррекция	x	38,48%	40,65%	61,75%	41,41%
Весовой коэффициент	x	21,11%	22,30%	33,88%	22,72%
Итого скорректированная цена аналогов	x	17 000	19 369	21 541	18 939
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг) -	x	62,45%	59,35%	62,57%	68,84%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
<i>Коэффициент вариации</i>		9,70%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	19 507	3 588	4 319	7 297	4 302

Таблица № 23. 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	Помещение, назначение: нежилое, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	58:24:0381302:12544	194,9	19 507	3 801 922

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

Кроме того, затратный подход не отражает рыночных тенденций, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках в настоящей работе отказался от оценки в рамках затратного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости:⁵¹

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

⁵¹ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

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

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁵²:

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

В рамках проведения настоящей оценки использован метод прямой капитализации, так как по состоянию на дату проведения оценки имеется возможность получать стабильный доход от сдачи в аренду объекта недвижимости, необходимость проведения внутренней отделки также может быть учтена в рамках применения метода капитализации. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной COVID -19. С учетом типа объекта (помещение свободного назначения) и расположения в пристройке к многоквартирному жилому дому вероятность существенного изменения рыночных условий в худшую сторону несмотря на пандемию является довольно низкой.

6.3.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Доходы и расходы при эксплуатации объекта

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

Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с

⁵² По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 24. Описание объектов-аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения доходного подхода

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 15	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11	Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Звездная, д. 4а
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка	Высотная (многоквартирная) застройка
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Общий
Техническое состояние	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы)
Этаж	3	1	1	2	Цоколь
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Расходы на эксплуатацию	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Точная ссылка	x	https://penza.cian.ru/rent/commercial/242590038/	https://penza.cian.ru/rent/commercial/238589077/	http://bazarpnz.ru/ann/42573495/	http://penzaarrpro.i58.ru/ann/42079661/?sid=7fdf7e4ce2461b8628f5fd8a78387361
Источник информации	x	Перспектива Агентство недвижимости +7 963 109-32-02	Регион Бизнес Недвижимость Пенза Агентство недвижимости +7 963 109-91-19	Константин +7 (965) 630-1110	ООО «Регион Бизнес Недвижимость Пенза» +7 (963) 109-9119
Общая площадь, кв. м	194,90	62,00	48,00	380,00	200,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	6 000	7 500	4 800	4 200
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных расходов		5 000	7 500	4 000	4 200
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

По местоположению Объект оценки отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Последующие корректировки вносились аналогично, при наличии в Справочнике данных с разбивкой по численности населения, использовались данные для подходящей категории городов.

К расчетам принято среднее значение скидки на торг для активного рынка для объектов, расположенных в городах с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего, в размере 10,0%.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,6%	11,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,3%	6,7%	11,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	6,8%	11,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,0%	13,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	11,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,4%	12,1%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,0%	7,0%	13,0%

Рис. 31. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения⁵³

⁵³ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Таблица № 25. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	5 000	7 500	4 000	4 200
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	7 500	4 000	4 200
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	7 500	4 000	4 200
Дата продажи	дата	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21	фев.21
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	5 000	7 500	4 000	4 200
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	4 500	6 750	3 600	3 780
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./кв. м/год	-	4 500	6 750	3 600	3 780

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

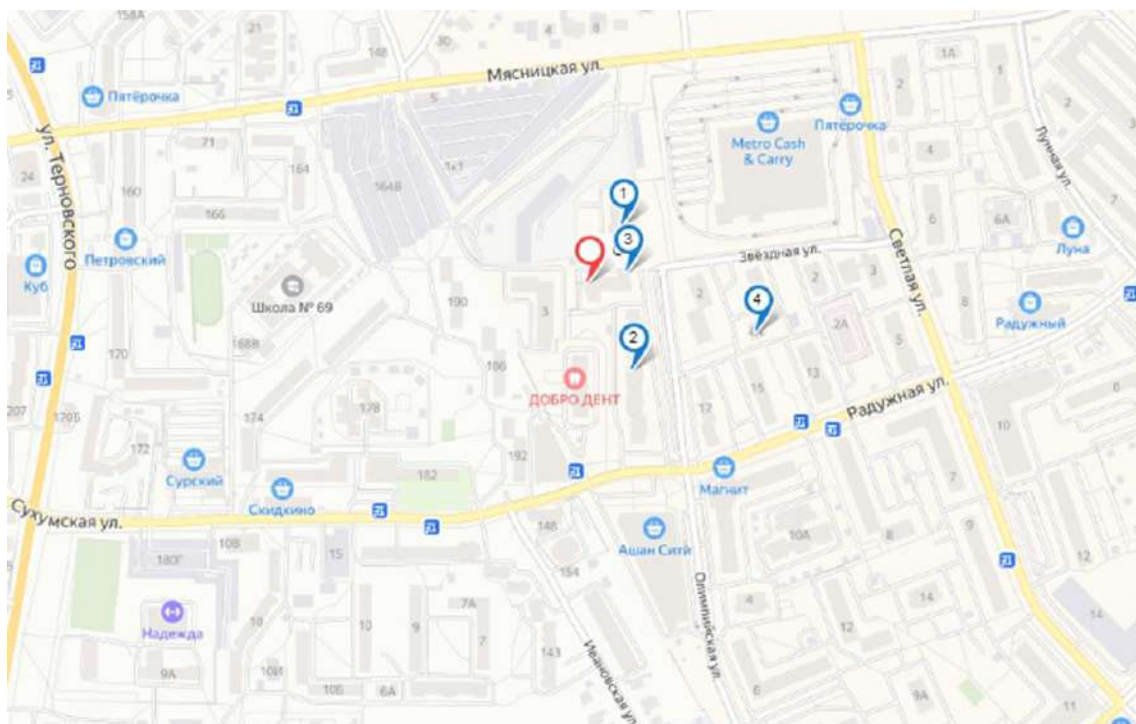


Рис. 32. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки (ОО)

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Центры административных районов города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,84	0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,85	0,92
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,84	0,92
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,85	0,91
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,88	0,84	0,92

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны высотной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,77	0,86
2	Санкт-Петербург	0,84	0,81	0,88
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,77	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,78	0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,79	0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,78	0,85
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,77	0,86

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,70	0,80
2	Санкт-Петербург	0,77	0,73	0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,69	0,79
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,71	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,71	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,70	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,70	0,79

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы вокруг крупных промпредприятий по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,64	0,58	0,70
2	Санкт-Петербург	0,65	0,60	0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,58	0,70
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,60	0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,71
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,64	0,58	0,70
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,58	0,70
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,64	0,58	0,70

Территориальные коэффициенты для арендных ставок. Районы крупных автомагистралей города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,71	0,66	0,77
2	Санкт-Петербург	0,74	0,70	0,79
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,68	0,79
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,70	0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,74	0,69	0,79
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68	0,79
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,68	0,79

Рис. 33. Матрица корректирующих коэффициентов для арендных ставок офисно-торговой недвижимости по районам города⁵⁴

⁵⁴ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне спальных микрорайонов высотной застройки. Корректировка на ценовую зону не требуется.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. 34. Значения корректировок на красную линию, усредненные по городам России⁵⁵

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены внутриквартально, кроме объекта-аналога № 2, расположенного на первой линии. Оценщик использовал данные из расширенного интервала, так как объект-аналог № 2 расположен на второстепенной улице, характеризующейся невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент для объекта-аналога № 2 был принят равным 0,91.

Таблица № 26. Расчет корректировки на особенности расположения (относительно красной линии)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально
Коэффициент	0,84	0,84	0,91	0,84	0,84
Величина корректировки, %		0,00%	-7,69%	0,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Объект оценки 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.

⁵⁵ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.



Рис. 35. Зависимость арендных ставок объектов офисно-торгового назначения на фактор масштаба в городах с численностью менее 1 млн чел.⁵⁶

Таблица № 27. Корректировка на площадь

Показатель	Оцениваемый объект №1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Общая площадь, кв. м	194,90	62,00	48,00	380,00	200,00
Величина корректировки, %	x	-8,44%	-10,23%	5,28%	0,20%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов. Объект-аналог № 4 находится в состоянии без отделки, но на проведение ремонтных работ арендодатель предоставляет арендные каникулы, в течение которых фактически плата за арендуемое помещение, эквивалентная затратам на ремонт, не взимается, а право пользования помещением сохраняется за арендатором, расходы на ремонт компенсируются.

Так как все объекты имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась. Объект оценки не имеет отделки, однако, для корректности производимого расчёта корректировка на состояние отделки введена далее после получения величины стоимости объекта в допущении о наличии у него стандартной отделки в хорошем состоянии.

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

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения в среднем по России⁵⁷

⁵⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

⁵⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Таблица № 28. 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	
Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,74
1 этаж	0,00	62,00	48,00	0,00	0,00	1,00
2 этаж и выше	194,90	0,00	0,00	380,00	0,00	0,83
Общая площадь, кв. м	194,90	62,00	48,00	380,00	200,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,830	1,000	1,000	0,830	0,740	-
Корректировка, %	-	-17,00%	-17,00%	0,00%	12,16%	-

Корректировка на тип входа. Для коммерческой недвижимости следует рассмотреть наличие у объектов отдельного входа с улицы и в случае отличий по данному фактору, ввести корректировку.

города с численностью менее 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,18
	отдельного входа нет	0,85	1,00

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения для городов с численностью населения менее 1 млн чел.⁵⁸

Таблица № 29. Расчет корректировки на тип входа

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Общий
Коэффициент	0,85	1,00	1,00	0,85	0,85
Величина корректировки, %	x	-15,00%	-15,00%	0,00%	0,00%

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

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

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

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

⁵⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Таблица № 30. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	4 500	6 750	3 600	3 780
Корректировка на ценовую зону					
Ценовая зона	Высотная (многоквартирная) 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	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка	х	0,00%	-7,69%	0,00%	0,00%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	194,90	62,00	48,00	380,00	200,00
Корректировка	х	-8,44%	-10,23%	5,28%	0,20%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки (арендные каникулы)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	3	1	1	2	Цоколь
Корректировка	х	-17,00%	-17,00%	0,00%	12,16%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Общий	Общий
Корректировка	х	-15,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	-40,44%	-49,92%	5,28%	12,36%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	59,56%	50,08%	94,72%	87,64%
Весовой коэффициент	х	20,40%	17,15%	32,44%	30,01%
Итого скорректированная цена аналогов	х	2 680	3 380	3 790	4 247
Сумма модулей частных корректировок	х	40,44%	49,92%	5,28%	12,36%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
вок (без учета скидки на торг)					
<i>Коэффициент вариации</i>		18,87%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	3 631	547	580	1 229	1 275

6.3.3. 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.

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, данные Справочника актуальны с учетом эпидемиологической обстановки, таким образом, при расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего (согласно п. 3.4. и п. 4.1 Отчета) в размере 12,5%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	6,9% - 16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8% - 14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4% - 16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3% - 16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1% - 16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9% - 16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5% - 16,0%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4% - 16,6%

Рис. 38. Процент недозагрузки при сдаче в аренду для объектов свободного назначения⁵⁹

6.3.4. Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 31. Расчет потенциального валового дохода (без НДС, без коммунальных расходов)

Наименование	Объект оценки
Арендная ставка без НДС, руб./кв. м /год	3 631
Площадь, кв. м	194,90
Потенциальный валовой доход, руб. в год	707 600
Потери от недоиспользования, %	12,50%
Потери от неуплат, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	619 150

6.3.5. Расчет чистого операционного дохода

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята как среднее значение величины операционных расходов для прочих тор-

⁵⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 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, 2020 г.

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

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

Рис. 39. Размер операционных расходов собственника в среднем по РФ⁶⁰

Таблица № 32. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Объект оценки
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,6
Потенциальный валовой доход, руб. в год	707 600
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	138 690

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

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

Таблица № 33. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Объект оценки
Действительный валовый доход, руб. в год	619 150
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	138 690
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	480 461

6.3.6. Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1	Москва	7,9%	7,1%	8,6%
2	Санкт-Петербург	8,3%	7,6%	9,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	9,1%	10,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,0%	8,2%	9,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,5%	8,6%	10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	9,6%	11,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,9%	9,0%	10,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,3%	9,4%	11,3%

Рис. 40. Ставки капитализации⁶¹

⁶⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

В расчете Оценщик использовал среднее значение ставки капитализации для городов с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн чел. и уровнем доходов ниже среднего в размере 9,5%, в связи с тем, что данные в Справочнике приведены на октябрь 2020 г. и учитывают текущую эпидемиологическую обстановку и социально-экономическую ситуацию.

В связи с тем, что полученная величина стоимости будет характерна для помещений со стандартной отделкой в хорошем состоянии из итоговой величины стоимости необходимо вычесть затраты на ремонт.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Рис. 41. Корректировка на тип ремонта, руб. на кв. м объекта ⁶²

Таблица № 34. Расчет справедливой стоимости с применением доходного подхода

Наименование	Объект оценки
Чистый операционный доход, руб. в год	480 461
Ставка капитализации, %	9,50%
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.	5 057 481
Затраты на проведение ремонта (использовались данные о стоимости проведения стандартной отделки в размере 6 180 руб. за кв. м), руб.	1 204 482
Справедливая стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	3 852 999

⁶¹ Справочник оценщика недвижимости – 2020 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, 2020 г.

⁶² Справочник оценщика недвижимости - 2020 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, 2020 г.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости объектов 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 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 и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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. 42. Неопределенность величины справедливой стоимости при сравнительном подходе⁶³

⁶³ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

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

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

 Рис. 43. Неопределенность величины справедливой стоимости при доходном подходе⁶⁴

Таблица № 35. Неопределенность величины справедливой стоимости

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

Таблица № 36. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам

Наименование объекта	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	3 801 922	3 852 999	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	3 345 691	3 217 254	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	4 258 152	4 488 744	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	3 217 254	4 258 152	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного 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 № 37. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Справедливая стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17	58:24:0381302:12544	194,9	3 801 922	0,50	3 852 999	0,50	3 827 000

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

⁶⁴ «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 помещения, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, кадастровый номер: 58:24:0381302:12544, расположенного по адресу Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, по состоянию на 03 февраля 2021 года составляет:

3 827 000 (Три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч) рублей без учета НДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 2 от «03» февраля 2021 г.
к договору № ЮКН-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «31» мая 2020 г.

Задание на оценку

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

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

- нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 194,9 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, р-н Пензенский, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17, кадастровый (или условный) номер: 58:24:0381302:12544.

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

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРП от 15.10.2020 г.; прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на Объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

4. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

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

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

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

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

9. Дата оценки, 03 февраля 2021 г.

10. Срок проведения оценки, 03 февраля 2021 г. (включительно).

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № ЮКН-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «31» августа 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия ограничения (обременения) оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- оценка проводится без личного осмотра Оценщиком, по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
- иные ограничения и допущения будут указаны в Отчете об оценке на усмотрение Оценщика.

От Заказчика:

Генеральный директор



/ Д.В. Сукманов

12. Подписи сторон

От Исполнителя:

Генеральный директор



/ С.О. Найчук

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

Вр.п.о генерального директора  А.В. Коста



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

РОСГОССТРАХ



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

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

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

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.  **Артунин К. С.**

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

 **Овчинников В. С.**

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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. – 31.12.2023 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 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода к оценке

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/218312197/>


penza.cian.ru/sale/commercial/218312197/

12 ноя, 16:31 85 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 202 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Первомайский, ул. Терновского, 214 [На карте](#)

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



2 фото

202 м²
Площадь

1 из 14
Этаж

Свободно
Помещение

11 900 000 ₹ ↓


58 911 ₹ за м²

PRO
Пенза Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 46 объектов

+7 902 203-17-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Башенные краны по цене завода! – На 30 % выгоднее аналогов!

[panel.quizgo.ru](#)

Башенные краны с доставкой. Поставки с заводов Португалии и Китая. Надежно

[Рассчитать цену](#)
[Любая форма оплаты](#)
[Опыт и надежность](#)
[Доставим быстро](#)

Андрей Директ

Башенные краны по цене

penza.cian.ru/sale/commercial/218312197/

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 202 м²

Продаю магазин ул.Терновского 214, площадь 200 кв.м, 1 - ая линия, парковка, хороший ремонт, высокий трафик. Любой вид деятельности: магазин, салон красоты, стоматология, офис.

Возможное назначение

Офис

Ещё: выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, школа, магазин

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	11 900 000 ₹	Налог	НДС включен: 1 983 333 ₹
Ставка	58 911 ₹ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Тип помещения: street-retail

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

11 900 000 ₹ ↓


58 911 ₹ за м²

PRO
Пенза Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 46 объектов

+7 902 203-17-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Башенные краны по цене завода! – На 30 % выгоднее аналогов!

[panel.quizgo.ru](#)

Башенные краны с доставкой. Поставки с заводов Португалии и Китая. Надежно

[Рассчитать цену](#)
[Любая форма оплаты](#)
[Опыт и надежность](#)
[Доставим быстро](#)

Андрей Директ

Башенные краны по цене завода! – На 30 % выгоднее аналогов!

https://www.avito.ru/zasechnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/kommerch._pomeschenie_semeynaya_13_1837536113

avito.ru/zasechnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/kommerch._pomeschenie_semeynaya_13_1837536113

Коммерч. помещение, Семейная 13

4 866 550 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

30 декабря 2020



8 987 520-66-04

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости
"Риэлтор"

Агентство

На Авито с декабря 2013



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бубнов Антон

№ 1837536113, 3242 (+2)

avito.ru/zasechnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/kommerch._pomeschenie_semeynaya_13_1837536113



4 866 550 ₽

8 987 520-66-04

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости
"Риэлтор"

Агентство

На Авито с декабря 2013



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Бубнов Антон

№ 1837536113, 3242 (+2)

Площадь: 77 м²

Пензенская область, Пензенский р-н, с. Засечное, Семейная ул., 13 [Показать карту](#)

Арт. 21539107 Продается коммерческое помещение свободного назначения по ул. Семейная, 13.

Помещение расположено на 1 этаже. Площадь 76,6 кв. м.

Черновая отделка.

ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕКИ ВО ВСЕХ БАНКАХ ПЕНЗЫ.

ОФОРМЛЕНИЕ ИПОТЕКИ БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА.

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

Агентство недвижимости "Риэлтор"

<http://bazarpnz.ru/ann/42207927/>

← → ↻ 🏠 Не защищено | bazarpnz.ru/ann/42207927/

Внимание! Продается помещение в городе Спутник

[+ Добавить объявление](#)

[Вернуться](#)

[Блокнот](#)

Цена: 2 200 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2021 г. приблизительно \$29585.8 или €24333.59)

Продается торговое помещение по ул. Светлая 11.

Отличное предложение для своего бизнеса или инвестиции!

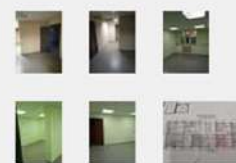
Общая площадь 47, 3 кв.м. Помещение расположено на цокольном этаже в сданном доме на первой линии. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Сделан косметический ремонт. От собственника. Помещение подойдет под магазин, салон красоты, компьютерный клуб, образовательные услуги.

В перспективном и развивающемся районе города Пенза - Спутник.

Контактная информация:

Имя: Игорь
Телефон: [8 \(963\) 100-7745](tel:8(963)100-7745)
Район города: [Терновка](#) [Засечное](#) [Спутник](#)

[Поднять](#) [Выделить](#) [Прикрепить](#)



Объявление №42207927
Дата размещения объявления: 26.10.2020 17:35
Дата публикации объявления: 25.01.2021 08:10
Дата окончания публикации: 06.03.2021 08:10
Объявление просмотрели 291 раз

<http://penzaarrpro.i58.ru/ann/39563697/?sid=7fdf7e4ce2461b8628f5fd8a78387361>

🏠 Не защищено | penzaarrpro.i58.ru/ann/39563697/?sid=7fdf7e4ce2461b8628f5fd8a78387361

Продам коммерческое помещение в ЖК Лукоморье площадью 164 кв.м. Без комиссии

[Вернуться](#)

[Блокнот](#)

Цена: 10 000 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2021 г. приблизительно \$134480.9 или €110607.23)

Продается нежилое помещение 164 кв.м., в ЖК Лукоморье по адресу: Пензенская область, Пензенский район, село Засечное, ул. Центральная, д. 7.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено в центре динамично развивающегося жилого массива;
- первый этаж в 8-ми этажном жилом доме;
- первая линия;
- рядом остановка общественного транспорта;
- парковка на 30 машиномест;
- отдельная вход и запасной выход;
- отличный ремонт, пол плитка, потолки Армстронг зеркальные, высота потолка 2, 8м.;
- помещение с удобной зональной планировкой, санузлы и подсобные помещения;
- автономное газовое отопление и горячее водоснабжение позволяет сэкономить затраты на коммунальные платежи;
- приточно-вытяжная вентиляция и кондиционеры;
- наличие всех коммуникаций, системы видеонаблюдения, охраны и пожаротушения;
- информационная вывеска на фасаде;
- цена помещения 10 000 000руб. Разумный торг при показе.



ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ
Федеральная сеть «Регион Бизнес Недвижимость».
Вся коммерческая недвижимость Пензы.
Всегда рады предложить большой выбор помещений для Вашего бизнеса от собственников, без комиссии агентства!
Мы ОБЯЗАТЕЛЬНО НАЙДЕМ НУЖНЫЙ ИМЕННО ВАМ ВАРИАНТ!

Контактная информация:

Имя: ООО «Регион Бизнес Недвижимость»
Телефон: [8 \(963\) 109-9119](tel:8(963)109-9119)
E-mail: office.penza@rbnpro.ru
Район города: [Засечное](#)

Объявление №39563697
Дата публикации объявления: 21.01.2021 11:00
Дата окончания публикации: 02.03.2021 11:00
Объявление просмотрели 8566 раз

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/242590038/>


penza.cian.ru/rent/commercial/242590038/

24 янв, 03:07 23 просмотра, 0 за сегодня Платное

Свободное назначение, 62 м²

в ЖК «Петровский квартал», Олимпийская, 11, сдан
Пензенская область, Пензенский район, Засечное село, ул. Олимпийская, 11 [На карте](#)

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



3 фото


62 м² Площадь 1 из 10 Этаж Свободно Помещение

31 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год

PRO
Проспект
Агентство недвижимости
Еще 115 объектов

+7 963 109-32-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Владимир Макаров**
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

RENAULT KAPTUR 2020
за 955 000 руб.! - Без 1 взноса. Опции в подарок.

[basion-avto.ru](#)

От 7 965 руб./мес!
Автокредит от 4.5%. Скидка 10% за заявку! Рассрочка 0%! 3 дня выгод!

[Автомобили в салоне](#)
[Спецпредложения](#)
[Срочный выкуп авто](#)
[Trade-in](#)

penza.cian.ru/rent/commercial/242590038/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 62 м² ❤️

Сдаю офис 62 кв.м., 1-й этаж ЖК Петровский квартал. Новый ремонт. Сдаю коммерческое помещение на 1 этаже 10 этажного жилого дома. - расположено внутри густонаселенного района, 1 й этаж - площадь 62 кв м - потолок 2.70 м - отдельная входная группа - санитарный узел в кафе. Помещение с новым ремонтом. Пол керамогранит 30X30, потолок Армстронг со встроенными светильниками, стены фактурная штукатурка. Помещение универсально и подойдет под все виды деятельности: кафе, офис, любые медицинские услуги возможно лицензирование, салон красоты, студию детского развития и т.д.. Имеется большая гостевая парковка. -Развивающийся район, удобное местоположение и подъездные пути. Развитая инфраструктура. Стоимость аренды всего 500 руб за кв.м. + коммунальные платежи. Сейчас самое время для звонка

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)


Условия сделки			
Цена	31 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 166 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

31 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год

PRO
Проспект
Агентство недвижимости
Еще 115 объектов

+7 963 109-32-02
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Владимир Макаров**
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Купить помещение с супермаркетом!
[супермаркеты-помещения.рф](#)

Закрывается продажа помещени с супермаркетами, окупемость 7-8 лет!

https://penza.cian.ru/rent/commercial/238589077/

penza.cian.ru/rent/commercial/238589077/


23 янв, 12:41 58 просмотров, 0 за сегодня Платно

Свободное назначение, 48 м²

в ЖК «Петровский квартал», Олимпийская, 15, сдан

Пензенская область, Пензенский район, Засечное село, ул. Олимпийская, 15 [На карте](#)

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



8 фото

48 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Помещение

30 000 Р/мес. ↑ ↓

7 500 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO

Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Еще 430 объектов

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

penza.cian.ru/rent/commercial/238589077/

[Фотографии \(8\)](#)
[Описание](#)
[На карте](#)
[Контактное лицо](#)
[Похожие объявления](#)
Свободное назначение, 48 м² [❤](#)

Сдаётся в аренду помещение с отдельным входом площадью 48 кв.м. в густонаселенном динамично развивающемся городе Спутник. в локации менее 50 метров находится гипермаркет "Ашан", магазин "Магнит", "Пятерочка". Идеально подойдет под салон красоты, т.к. есть уже разводка воды по первому залу и еще отдельный кабинет для различных услуг красоты.

Адрес: Пензенская область, Пензенский район, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 15.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- первая линия, первый этаж жилого дома;
- отдельный вход, круглосуточный доступ;
- рядом остановка общественного транспорта;
- в помещении большой зал, кабинет, ресепшен и санузел;
- наличие всех коммуникаций;
- система пожаротушения, охранной сигнализации;
- отличный ремонт помещения, пол керамика, потолок Армстронг, стены окрашены;
- наличие всех коммуникаций, эл.энергия 380Вт;
- для информационной вывески места на фасаде;
- стоимость аренды в месяц 30 000 руб. + КУ!

Выбирай лучшее, экономь время, звони прямо сейчас!
 Арт. 33447279

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	30 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 500 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

30 000 Р/мес. ↑ ↓

7 500 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO

Регион Бизнес Недвижимость Пенза
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года
 Еще 430 объектов

+7 963 109-91-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

<http://bazarpnz.ru/ann/42573495/>

← → ↻ 🏠 Не защищено | bazarpnz.ru/ann/42573495/

Сдам в аренду нежилое помещение по улице Олимпийская 11

[Вернуться](#)

[Блокнот](#)

Цена: 400 руб.

(по курсу ЦБ на 23 января 2021 г. приблизительно \$5.38 или €4.42)

Сдам в аренду нежилое помещение различного назначения по улице Олимпийская 11. Удобное расположение, хороший подъезд, имеется парковка. Пристрой жилого дома 2 этаж, отдельная входная группа. Общая площадь 380 кв.м. Помещение в отличном состоянии, с ремонтом. Свой сан узел, все коммуникации. Помещение удобной планировки единым пространством. Отсутствуют несущие перегородки. Большое количество окон. Возможно разделение по зонам. Так же возможна частичная аренда. Ком услуги оплачиваются отдельно.

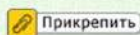
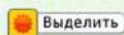
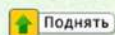
Контактная информация:

Имя: Константин

Телефон: 8 (965) 630-1110

E-mail: 79053656427@yandex.ru

Район города: Терновка



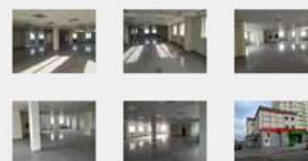
Объявление №42573495

Дата размещения объявления: 22.01.2021 09:33

Дата публикации объявления: 22.01.2021 09:54

Дата окончания публикации: 29.01.2021 09:33

Объявление просмотрели 5 раз



<http://penzaarrpro.i58.ru/ann/42079661/?sid=7fdf7e4ce2461b8628f5fd8a78387361>

← → ↻ 🏠 Не защищено | penzaarrpro.i58.ru/ann/42079661/?sid=7fdf7e4ce2461b8628f5fd8a78387361

Сдам помещение на цоколе, площадью 200 кв.м. в Спутнике, ул.Звездная

[Вернуться](#)

[Блокнот](#)

Цена: 70 000 руб.

(по курсу ЦБ на 23 января 2021 г. приблизительно \$941.37 или €774.25)

Вашему вниманию представляется помещение на цокольном этаже отдельно стоящего здания, расположенный по ул. Звездная, д. 4 А, общей площадью 200 кв.м, в густонаселенном районе города. ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. К зданию удобный подход и подъезд, в данной локации расположены различные торговые точки, что положительно влияет на проходимость. Привлекательная входная группа. Помещение, подойдет под любой вид торгово-офисной деятельности. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта. Данный объект соответствует всем современным требованиям для ведения успешного бизнеса! Ремонт под Арендатора - с/у, холодная и горячая вода; - высота потолков 3.3 м. - наличие всех коммуникаций; - удобные подъездные пути; - отдельная входная группа; - очень высокий автомобильный трафик; - мощность 50 квт - возможность размещение вывески на фасаде здания; - Стоимость 70000 р. + коммунальные услуги.

ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ

Федеральная сеть «Регион Бизнес Недвижимость».

Вся коммерческая недвижимость Пензы.

Всегда рады предложить большой выбор помещений для Вашего бизнеса от собственников, без комиссии агентства!

МЫ ОБЯЗАТЕЛЬНО НАЙДЕМ НУЖНЫЙ ИМЕННО ВАМ ВАРИАНТ!

Контактная информация:

Имя: ООО «Регион Бизнес Недвижимость Пенза»

Телефон: 8 (963) 109-9119

E-mail: office.penza@rbnpro.ru

Район города: Спутник

Объявление №42079661

Дата публикации объявления: 21.01.2021 11:30

Дата окончания публикации: 02.03.2021 11:30

Объявление просмотрели 79 раз



Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 14.10.2020, поступившего на рассмотрение 14.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29189894			
Кадастровый номер:	58:24:0381302:12544		
Номер кадастрового квартала:	58:24:0381302		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Пензенская область, р-н. Пензенский, с. Засечное, ул. Олимпийская, д. 11, пом. 17		
Площадь, м2:	194,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2986396,18		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	58:24:0381302:11559		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Батракова Олеся Александровна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
полное наименование должности	Сертификат: 673102747945 МП 601100718079027010055 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

ВЫПИСКА

ГАУ Пензенской области "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"

440007, Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 2

20.10.2020 10:43 (дата)

КУВИ-002/2020-29189894 (номер)

Ведущий специалист (должность) Муртазина Г. И. (Ф.И.О.)

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

01FA8FC70057A8DE994A5EC10E85FF27E7 (серийный номер)

04.02.2020 14:56:08 по 04.05.2021 15:06:08 (срок действия)

Росреестр (владелец)

ВЕДОМСТВО

ФГИС ЕГРН (наименование информационной системы)

Раздел 2 Лист 2

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

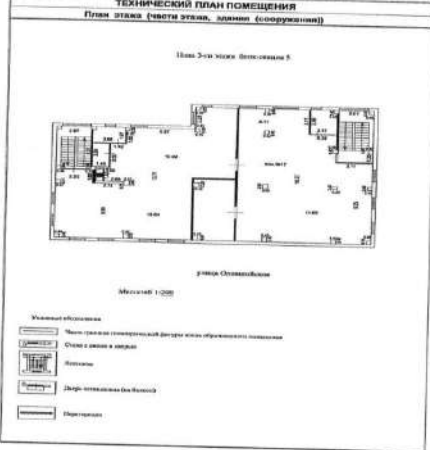
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29189894			
Кадастровый номер:		58:24:0381302:12544	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ЮГРА Коммерческая Недвижимость"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 58-58/024-58/024/003/2016-1197/1 09.08.2016 11:14:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.08.2016 11:14:16	
	номер государственной регистрации:	58-58/024-58/024/003/2016-1197/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.04.2005 по 15.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный ипотечный фонд "ЮГРА Ипотечный фонд" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", № 6/п, Выдан 20.04.2005	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 67216974794510000001108710079673118925 Выдан: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.06.2021	М.П. Муртазина Г. И.

ВЫПИСКА	
ГАУ Пензенской области "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"	
440007, Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 2	
20.10.2020 10:43 (дата)	КУВИ-002/2020-29189894 (номер)
Ведущий специалист (должность)	Муртазина Г. И. (Ф.И.О.)
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7 (серийный номер)	с 04.02.2020 14:56:08 по 04.06.2021 16:06:08 (период действия)
Росреестр (наименование)	
ВЕДОМСТВО	
ФГИС ЕГРН (наименование информационной системы)	

Раздел 5 Лист 3

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	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29189894		Всего листов выписки: 3	
Кадстровый номер:		58:24:0381302:12544	
Квартальный номер:		58:24:0381302:12544	
		Номер этажа (этажей):	
		3	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа (части этажа, яруса) (сооружения)			
План 3-го этажа многоквартирного дома			
			
улица Октябрьская Масштаб 1:200			
Условные обозначения: - Стены (стены в соответствии с документами технического назначения) - Окна и двери в здании - Лифты - Двери-открыватели для инвалидов - Инженерия			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Инициалы, фамилия	
		Сертификат: 073169747045 Идентификатор: 1100718079677810855 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021	

ВЫПИСКА	
ГАУ Пензенская область "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг"	
440007, Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 2	
20.10.2020 10:43	КУВИ-002/2020-29189894
(дата)	(номер)
Ведущий специалист	Муртазина Г. И.
(должность)	(Ф.И.О.)
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	с 04.02.2020 14:55:07 по 04.05.2021 15:05:08
(серийный номер)	(дата действия)
Росреестр	
ВЕДОМСТВО	
ФГИС ЕГРН	
(наименование информационной системы)	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Пензенской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

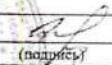
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"07" апреля 2016 г. № 5800/300/16-91770	
Кадастровый номер:	58:24:0381302:12544
Номер кадастрового квартала:	58:24:0381302
Предыдущие номера:	58:24:0381302:11576, 58:24:0381302:11577
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	07.04.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	58:24:0381302:11559
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 3
3	Площадь помещения:	194,9
4	Адрес (описание местоположения):	440513 Пензенская область, р-н Пензенский, с Засечное, ул Олимпийская, д 11, пом 17
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	524284,90
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Селиванова Ольга Николаевна, 58-12-233, ООО "Многофункциональный кадастровый центр", 21.03.2016 г.	
Дополнительные сведения:		
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 58:24:0381302:12545, 58:24:0381302:12546
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 58:24:0381302:11577, 58:24:0381302:11576
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 08.04.2021	

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. А. Щеголькова (инициалы, фамилия)
--	---	---

М.П.

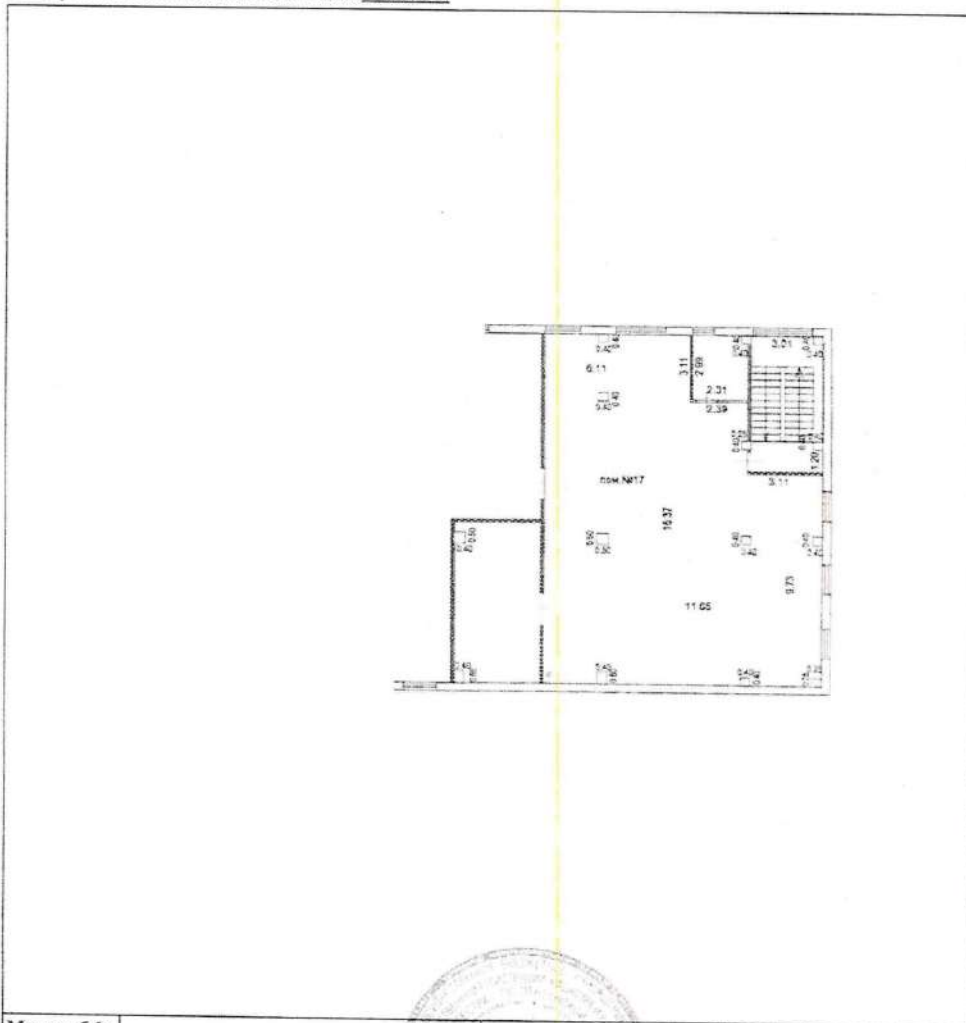
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

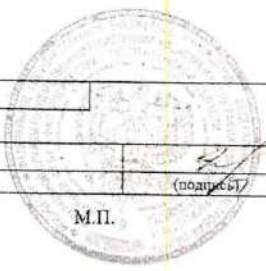
"07" апреля 2016 г. № 5800/300/16-91770	
Кадастровый номер:	58:24:0381302:12544

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

инженер 1 категории (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. А. Щеголькова (инициалы, фамилия)
--	--	---



М.П.