



ИО-0823-51

Отчет об оценке

нежилого помещения в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443

Дата оценки	07 сентября 2023 г.
Дата составления отчета	07 сентября 2023 г.
Заказчик	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 46 от 07 сентября 2023 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка нежилого помещения в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443 (далее – Объект оценки) по состоянию на 07 сентября 2023 г. (дата оценки).

Целью оценки являлось определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443, по состоянию на 07 сентября 2023 г.¹ составляет:

5 224 000 (Пять миллионов двести двадцать четыре тысячи) 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.



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

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	9
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	10
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	13
2.2. Используемая терминология	15
2.3. Последовательность определения стоимости	18
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Состав Объекта оценки	19
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	19
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	20
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	21
3.5. Описание Объекта оценки	25
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	28
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	28
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	29
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	29
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	33
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	34
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	55
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	61
6.1.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</i>	62
6.1.2. <i>Выявление сопоставимых объектов</i>	62
6.1.3. <i>Проверка достоверности информации о сделках/предложениях</i>	65
6.1.4. <i>Определение единиц сравнения и элементов сравнения</i>	65
6.1.5. <i>Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами</i>	65
6.1.6. <i>Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки</i>	72
6.2. Затратный подход (отказ от использования)	73
6.3. Доходный подход	74
6.3.1. <i>Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода</i>	74
6.3.2. <i>Определение продолжительности прогнозного периода</i>	76
6.3.3. <i>Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока</i>	77
6.3.4. <i>Определение ставки дисконтирования</i>	91
6.3.5. <i>Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</i>	94
6.3.6. <i>Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде</i>	94
6.3.7. <i>Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода</i>	95
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
ПРИЛОЖЕНИЯ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	116

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 1. Основные факты и выводы

Наименование	Характеристика
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Техническое задание № 46 от 07 сентября 2023 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г.
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0823-51 от 07 сентября 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный: не применялся. Рыночный (сравнительный): 5 722 173 руб. без НДС Доходный: 4 724 975 руб. без НДС
Итоговая величина стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443, по состоянию на 07 сентября 2023 г. составляет: 5 224 000 (Пять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Таблица № 2. Задание на оценку

Наименование	Характеристика
Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)) / Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении 6 (шести) месяцев с даты оценки.
Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки. Предпосылки справедливой стоимости: 1) Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) Дата оценки в соответствии с п.8 Задания на оценку; 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.

Наименование	Характеристика
	<p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.</p>
Указание на форму составления Отчета об оценке	<p>Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.</p>
Дата оценки	07 сентября 2023 г.
Срок проведения оценки	07 сентября 2023 г. (включительно)
Общие допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. • Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц. • Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. • От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. • При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. • Владелец/покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

Наименование	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. • Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. • В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. • Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. • Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. • Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. • Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. • С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. • Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: <ul style="list-style-type: none"> ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка; ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик</p>

Наименование	Характеристика
	<p>особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является непропорциональным, если это не оговорено в Отчете. <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения, иные существенные допущения	Не выявлены
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов

Наименование	Характеристика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика, Оценщика и Исполнителя относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции)
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	<ul style="list-style-type: none"> - необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - форма представления итоговой стоимости – результат оценки выражается в рублях и представляется в виде числа; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 3. Сведения о Заказчике

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

Таблица № 4. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
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. Регистрационный номер 3872.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	более 10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.

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

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться

стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец/покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

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

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

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

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

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается

на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
 - ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также специфики рынка;
 - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
 - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком, Исполнитель / Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату

оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

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

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Специальные и иные существенные допущения

Необходимость специальных и иных существенных допущений не выявлена.

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

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки²:
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
 - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);

² Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

- ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
- ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)³, в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.);
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

³ При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. I). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. I), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. I). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. I).

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки⁴ (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴ В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ

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

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

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

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

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки в соответствии с Техническим заданием № 46 от 07 сентября 2023 г. к Договору № Югра-ЛК об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 10 марта 2021 г., с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра», является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра»: нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 февраля 2023 г.
2. Кадастровый паспорт помещения от 27 мая 2011 г.
3. Технический паспорт помещения по состоянию на 27 мая 2011 г.
4. Незадокументированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г.
5. Фотоматериалы (представлены в п. 3.5 Отчёта).

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 5. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельный участок, относящийся к оцениваемому нежилому помещению, на дату оценки не выделен, какие-либо права на него не оформлены.
Реквизиты собственника Объекта оценки	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц ⁵	Доверительное управление. ⁶ Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость Объекта оценки, если он принадлежит юридическому лицу	Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена

Согласно ст. 1 и ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. 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 и не входит в состав такого объекта.

Правовая экспертиза Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки использования Объекта оценки

⁵ 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

⁶ Согласно Правилам Доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Югра» со всеми изменениями и дополнениями (опубликованы 28.04.2023 г.) дата окончания срока действия договора доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Югра» 01 апреля 2024 года (<http://www.oreol-2010.ru/funds/yugra2/docs/>, http://www.oreol-2010.ru/docs/funds/yugra2/docs/izmen_2021hsj_6.pdf)

без совершения сделки с ним, однако, в перспективе возможна гипотетическая сделка с Объектом оценки.

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

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

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Общая информация⁷

Пенза – город (с 1663 года) в центре Европейской части России, на юго-востоке от Москвы, в Приволжском регионе на реке Сура – это приток Волги. Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза. Площадь – 290 кв. км (0,7% от общей площади Пензенской области). Численность населения города – 492 376 чел. (на 01.01.2023 г.)⁸.

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

⁷ Официальный сайт администрации города Пензы URL: https://penza-gorod.ru/line_of_activity/econom/investitsionnaya-i-predprinimatelskaya-deyatelnost/investitsionnyu-pasport/

⁸ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

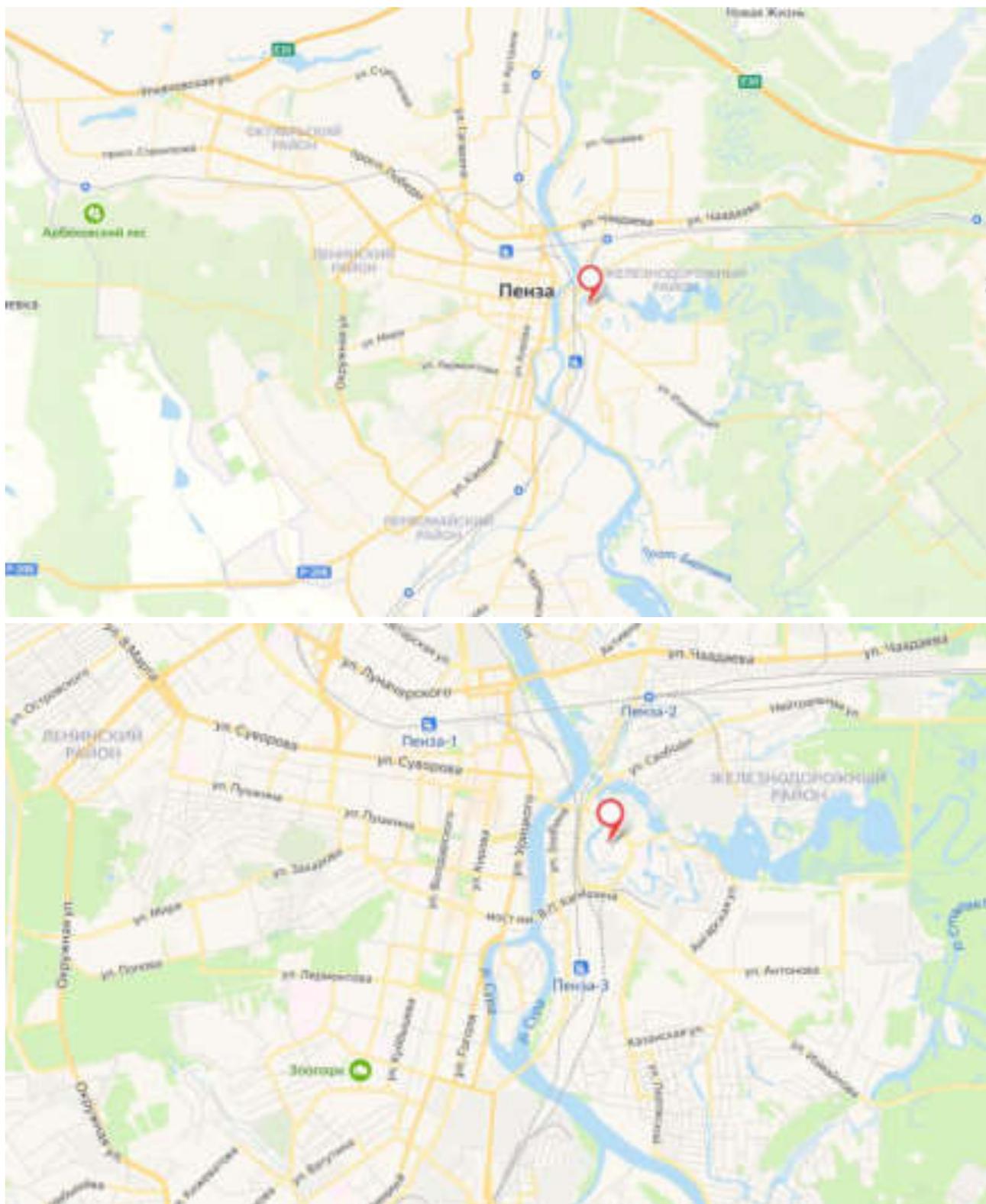


Рис. 1. Месторасположение Объекта оценки на карте г. Пензы⁹

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

⁹ Источник картографической информации - URL: <https://yandex.ru/maps>

улица Ангарская и микрорайон ГПЗ-24.

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

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

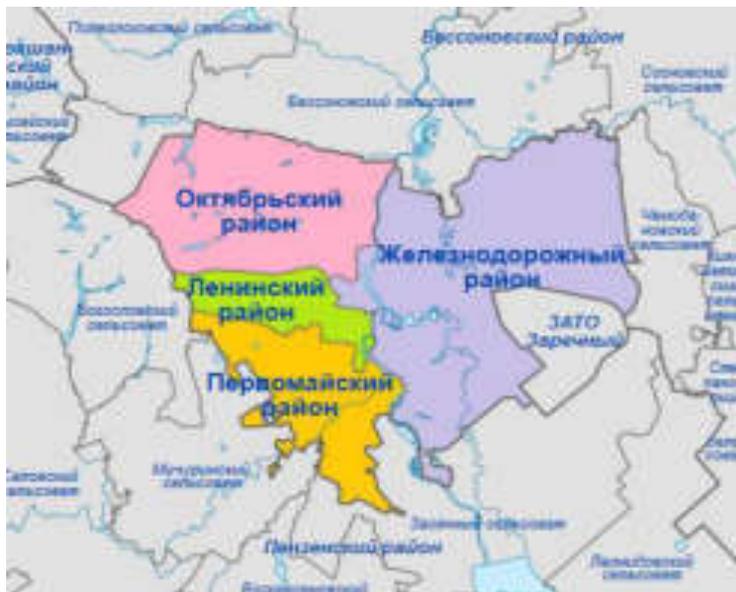


Рис. 2. Административное деление г. Пензы¹⁰

*Железнодорожный район*¹¹ – один из четырёх районов города Пенза, расположен в восточной части города. Образован 1 февраля 1963 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР. Население – 107 535 чел. (на 01.01.2023 г.)¹². Территория района составляет 145,5 кв. км.

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

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

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

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

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

¹⁰ Свободная энциклопедия *Википедия*, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Пенза](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пенза)

¹¹ Официальный сайт администрации города Пензы URL: <http://documents.penza-gorod.ru/zheldoc-1.html>; Свободная энциклопедия *Википедия*, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Железнодорожный_район_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железнодорожный_район_(Пенза))

¹² Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2023 года (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.), URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/chisl_MO_Site_01-01-2023.xlsx

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

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

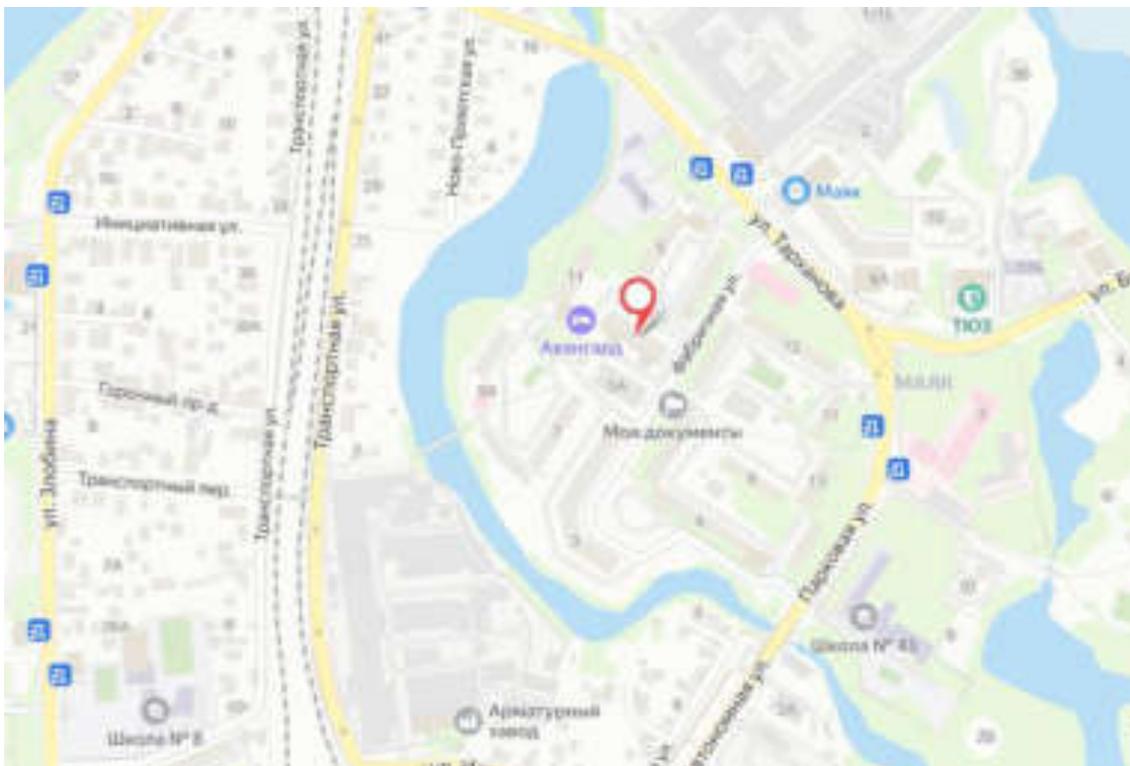


Рис. 3. Локальное расположение Объекта оценки на карте г. Пензы¹³

Объект оценки расположен в жилом микрорайоне Маяк. Оцениваемое помещение имеет выход на первую линию ул. Фабричной. Вблизи расположена остановка общественного транспорта «Фабричная улица» (≈235 м). Ближайшая инфраструктура развита, имеются объекты социальной и транспортной инфраструктуры. Парковка на прилегающей территории к дому, в котором расположен Объект оценки, стихийная.

Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал оцениваемого помещения:

- расположен в г. Пенза, с численностью населения до 500 тыс. человек;
- расположен на первой линии, в зоне высотной (многоквартирной) застройки микрорайона Маяк Железнодорожного района;
- расположен в ≈235 м от остановки общественного транспорта «Фабричная улица» (3 минуты пешком);
- ближайшее окружение Объекта оценки – преимущественно многоэтажная жилая застройка и объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника и прочее);
- жилой дом, в котором расположен Объект оценки, имеет стихийную парковку.

¹³ Источник картографической информации - URL: <https://yandex.ru/maps>

3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 6. Описание дома, в котором расположен Объект оценки¹⁴

Наименование	Значение
Кадастровый номер	58:29:2009002:2315 (земельный участок, в пределах которого расположен дом)
Адрес	г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5
Назначение	Многоквартирный дом
Фактическое использование	Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки	2010
Год ввода в эксплуатацию	2011
Количество этажей	10
Общая площадь, кв. м	5 125,00
Площадь жилых помещений, кв. м	4 459,00
Площадь нежилых помещений, кв. м	1 573,10
Фундамент	Сплошной
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал стен	Кирпич
Кровля	Плоская, комбинированная
Инженерные системы	Электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение – центральные; система горячего водоснабжения – открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; холодное водоснабжение и водоотведение – центральные; приточно-вытяжная вентиляция; пожарные гидранты; система водостоков – смешанная
Физическое состояние здания	Хорошее

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

Таблица № 7. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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 несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению 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 № 8. Описание Объекта оценки

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

¹⁴ Фонд развития территорий //Капитальный ремонт МКД - URL: <https://auc.fpm.pf/myhouse/profile/passport/8950237#content>

¹⁵ По объему выполненных отделочных работ состояние отделки можно отнести к удовлетворительному («требуется косметический ремонт»), поэтому для дальнейших расчетов справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик принимает состояние отделки как требующее косметического ремонта

¹⁶ По данным сайта Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

При оценке технического состояния отделки помещений Оценщик руководствовался следующими критериями¹⁷:

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

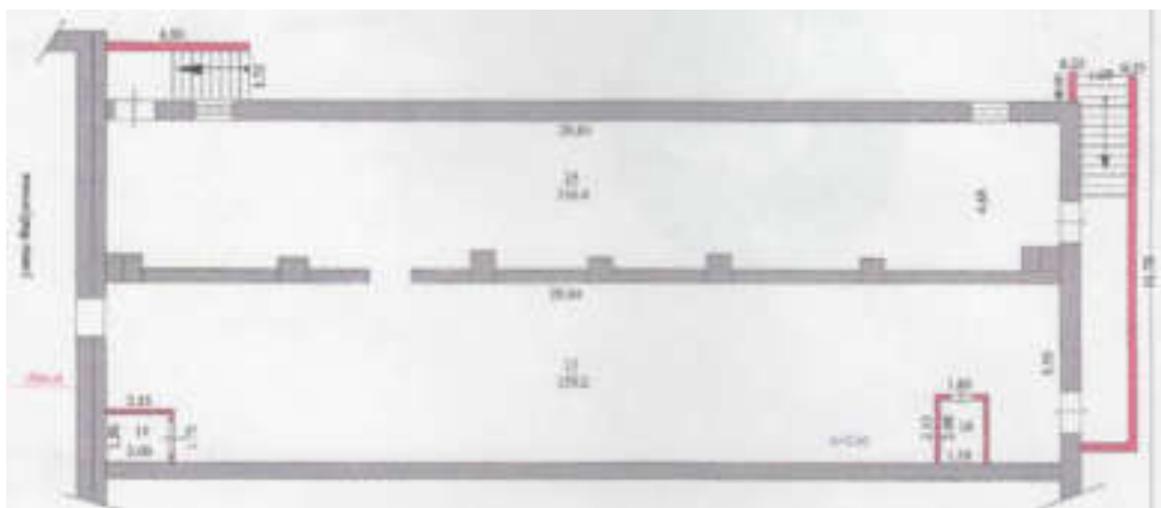


Рис. 4. Схема оцениваемого помещения на плане подвала

¹⁷ Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guiop.spb.ru/obzorg-i-prognozu>) и информации «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)



Фото 1. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки¹⁸



Фото 2. Внешний вид дома, в котором расположен Объект оценки¹⁹



Фото 3. Вход в оцениваемое помещение



Фото 4. Вход в оцениваемое помещение

¹⁸ Источник: сервис «Просмотр улиц» в Яндекс.Картах – URL: <https://yandex.ru/maps/>

¹⁹ Источник: сервис «Просмотр улиц» в Google Картах – URL: <https://www.google.com/maps/>



Фото 5. Вход в оцениваемое помещение



Фото 6. Состояние помещений



Фото 7. Состояние помещений



Фото 8. Состояние помещений

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Назначение: нежилое помещение. Текущее использование: не используется, в связи с необходимостью завершения внутренних отделочных работ, планируется использование по назначению: под услуги, торговлю или офисы.

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

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

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Пензенской области ²¹																																				
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2023 г. составил в текущих ценах 35 999,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2022 г. составил 98,2%, относительно IV квартала 2022 г. - 81,4%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2023 г. по отношению к ценам I квартала 2022 г. составил 100,7%. ²²	Валовой региональный продукт (ВРП) в Пензенской области по итогам 2021 года (в текущих основных ценах) составил 537 290,0 млн рублей. Индекс физического объема ВРП относительно 2020 г. составил 101,8%. Валовой региональный продукт на душу населения составил 418 946,1 руб. ²³ Данные за 2022 г. не опубликованы.																																				
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,9%, в январе-июле 2023 г. - 102,6%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,5%, в январе-июле 2023 г. - 98,7%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-июле 2023 г. - 106,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2023 г. составил 1293,4 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2023 г. - 6914,4 млрд рублей, или 108,7%.	В январе-июне 2023 г. по сравнению с январем-июнем 2022 г. по полному кругу предприятий индекс промышленного производства составил 112,9%. Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2023 г. составил 17 071,1 млн руб., или 75,6% к январю-июню 2022 г. (в сопоставимой оценке), строительными организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по договорам строительного подряда на 4 016,7 млн руб. В январе-июне 2023 г. введен застройщиками-юридическими лицами 31 дом и 1 361 жилой дом построен населением. Всего построено 4 790 новых квартир. Пензенская область по темпам ввода жилья занимает 1 место среди регионов Приволжского федерального округа и 3 место по Российской Федерации																																				
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу ²⁴ : <table border="1" data-bbox="363 1126 906 1456"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>I кв. 2023 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,3%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>11,9%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>3,4%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>11,7%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>7,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	I кв. 2023 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%	Добыча полезных ископаемых	11,9%	Обрабатывающие производства	12,5%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,0%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	3,4%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7%	Транспортировка и хранение	7,4%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁵ <table border="1" data-bbox="927 1126 1434 1456"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>20,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>18,7%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,4%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>5,2%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>12,2%</td> </tr> <tr> <td>Транспортировка и хранение</td> <td>5,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	20,2%	Добыча полезных ископаемых	0,4%	Обрабатывающие производства	18,7%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%	Строительство	5,2%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,2%	Транспортировка и хранение	5,2%
Наименование вида экономической деятельности	I кв. 2023 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,3%																																					
Добыча полезных ископаемых	11,9%																																					
Обрабатывающие производства	12,5%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3,0%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																					
Строительство	3,4%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	11,7%																																					
Транспортировка и хранение	7,4%																																					
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																																					
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	20,2%																																					
Добыча полезных ископаемых	0,4%																																					
Обрабатывающие производства	18,7%																																					
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1,8%																																					
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,4%																																					
Строительство	5,2%																																					
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,2%																																					
Транспортировка и хранение	5,2%																																					

²⁰ Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июль 2023 года» (опубликовано 30.08.2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2023.pdf>

²¹ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области // Социально-экономическое положение Пензенской области в январе-июне 2023 года (опубликовано 04.08.2023 г.) // URL: https://58.rosstat.gov.ru/publications_electronic_versions, https://pnz.gks.ru/publications_electronic_versions, <https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Пензенской%20области%20в%20январе-июне%202023.pdf>

²² Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июль 2023 года» (опубликовано 02.08.2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

²³ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области // Валовой региональный продукт // ВРП с 1998 года (опубликовано 04.07.2023 г.) // URL: https://58.rosstat.gov.ru/Gross_Regional_Product_1, [https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года\(137\).xlsx](https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(137).xlsx)

²⁴ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 15 июня 2023 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

²⁵ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области // Валовой региональный продукт // Произведенный ВРП // ВДС ОКВЭД 2 (с 2016 г.) (опубликовано 22.03.2023 г.) // URL: https://58.rosstat.gov.ru/Gross_Regional_Product_1, [https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20с%202016%20г.\(39\).xlsx](https://58.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20ОКВЭД%20с%202016%20г.(39).xlsx)

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰		Социально-экономическое положение Пензенской области ²¹	
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,9%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%
	Деятельность в области информации и связи	2,1%	Деятельность в области информации и связи	2,1%
	Деятельность финансовая и страховая	6,2%	Деятельность финансовая и страховая	0,3%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	12,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,7%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,7%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	3,2%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,5%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение	11,2%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	5,4%
	Образование	3,4%	Образование	3,5%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	5,6%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,3%
	Предоставление прочих видов услуг	0,4%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2023 г. составил 3 999,0 млрд рублей, или 110,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2023 г. – 25 692,5 млрд рублей, или 102,4%.		В январе-июне 2023 г. оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 149 401,5 млн руб., что в сопоставимых ценах на 5,0% больше января-июня 2022 г.	
Индекс потребительских цен	В июле 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,5%.		Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июле 2023 г. по отношению к маю 2023 г. составил 99,8%. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июле 2023 г. по отношению к маю 2023г. составил 100,5%. Индекс потребительских цен на услуги в июле 2023 г. по отношению к маю 2023 г. составил 101,1%.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2023 г. составила 76 604 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,1%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2023 г. составил 3,0% (без исключения сезонного фактора)		Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2023 г., по полному кругу организаций составила 47 475,2 руб. По сравнению с апрелем 2023 г. она увеличилась на 2,6% (на 1 195,5 руб.), по сравнению с маем 2022 г. увеличилась на 17,7% (на 7 139,3 руб.). За январь-май 2023 г. номинальная заработная плата составила 44 406,7 руб. и возросла против января-мая 2022 г. на 14,7% (на 5 691,0 руб.). Индекс реальной заработной платы к апрелю 2023 г. составил 102,3%, к маю 2022 г. – 116,3, к январю-маю 2022 г. – 109,0%. Уровень безработицы в мае 2023 г. составил 3,1%.	
Наиболее значимые предприятия региона	Выручка за 2021 год лидера рейтинга «Газпрома» выросла на 62%, превысив 10 трлн рублей, прибыль составила 2,15 трлн рублей. Второй по прибыли оказалась «Роснефть», (более 1 трлн рублей). Не отставал и частный сектор: «Сургутнефтегаз», «ЛУКОЙЛ», «НоваТЭК» и его проект «Ямал СПГ». Отдельно стоит упомянуть черную и цветную металлургию: «Металлоинвест», группа НЛМК, «Северсталь», «Норильский никель». В прошлые годы среди самых прибыльных компаний России были банки — Сбербанк и Альфа-банк, группа ВТБ. Итоги 2021 года у банковского сектора тоже были блестящими, однако финансовых результатов они не раскрыли. К крупнейшим предприятиям относятся РЖД, X5 Retail Group, «Ростех», Розничная сеть «Магнит», «Росатом» и др. ²⁶		Крупнейшие предприятия Пензенской области: ООО «Новые Фермы» (торговля оптовой мясом и мясными продуктами); ООО «ГИФТ», ООО ТБ «Стандарт», ООО «Невский Кондитер» (оптовая торговля); ООО «Лабиринт», ООО «АЛЬФА Пенза» (розничная торговля); ООО «ПЕНЗАМОЛИНВЕСТ» (выращивание сельскохозяйственной птицы на мясо), ОАО «Пензенский Комбинат Хлебопродуктов», АО «Васильевская Птицефабрика», ООО «ТНС Энерго Пенза», ООО «ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ Пенза», ООО «Килобайт», ОАО «Маяк» и др. ²⁷	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.):		В 2021 г.: умеренно низкий уровень инвестиционной привлекательности (В-3) ²⁹ .	

²⁶ Эксперт-400: Рейтинг крупнейших компаний России (9 октября 2022 г.) – URL: <https://expert.ru/expert/2022/41/na-polnykh-parusakh-v-noviy-krizis/>

²⁷ Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Пензенской области по выручке за 2022 год // URL: <https://spark-interfax.ru/statistics/region/56000000000>

²⁹ АО «Эксперт РА». Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво от 14 ноября 2022 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/?ysclid=led67smoc6481633027

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Пензенской области ²¹
	<ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». <p style="text-align: center;">Moody's (от 6 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» <p>31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ.</p> <p style="text-align: center;">Fitch (от 9 марта 2022 г.):</p> <ul style="list-style-type: none"> – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». <p>28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации.</p> <p>Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями²⁸</p>	<p>АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный»³⁰.</p>
<p>Политическая обстановка и иные факторы</p>	<p>Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов, лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.</p> <p>Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США, привёл к его расширению и войнам по всему миру. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.</p> <p>Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.</p> <p>Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.</p> <p>В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.</p>	

²⁸ Суверенный кредитный рейтинг России – URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³⁰ АКРА подтвердило кредитный рейтинг Пензенской области на уровне BBB+(ru), прогноз «позитивный». 11 июля 2022 г. // URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3382/>

Факторы	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Пензенской области ²¹
	<p>В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.</p> <p>В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшились, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам. Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения. В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.³¹</p> <p>В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости.</p> <p>Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью.³²</p> <p>Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год до роста на 1,5% (+0,7 п.п.). Прогнозы на 2024-2025 годы не изменились. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит +2,3% (в июньском опросе — +1,6%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — +1,5%.³³</p>	

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

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

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

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

Выводы:

В январе-июне 2023 года в Пензенской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства и оборота розничной торговли. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», уменьшился. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2023 г. составила 47 475,2 руб. По сравнению с апрелем 2023 г. она увеличилась на 2,6% (на 1 195,5 руб.), по сравнению с маем 2022 г. увеличилась на

³¹ По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на август 2023 года – URL: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20август.pdf>

³² По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // [https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023\(2024-2025\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf)

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

17,7% (на 7 139,3 руб.). Уровень начисленной заработной платы в Пензенской области ниже среднероссийского уровня.

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

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения.

Классификация нежилых помещений³⁴:

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

Объект оценки целесообразно позиционировать как помещения свободного назначения, расположенные на первом этаже жилого многоквартирного дома.

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

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Рынок коммерческой недвижимости Пензы июнь-июль 2023 г.³⁵

Продажа

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 22 200 до 172 400 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 83 600 руб., а среднее 92 100 руб. за 1 кв. м с НДС.

Цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 20 400 руб. до 111 800 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана составила 67 000 руб., среднее значение предложений 68 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Пензы составил от 4 300 руб. до 140 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 60 700 руб., а среднее значение на уровне 70 300 руб. за 1 кв. м с НДС.

Район	Торговые	Офисные	ПСН
Железнодорожный	117 400	73 000	51 000
Ленинский	104 000	69 500	92 100
Октябрьский	110 500	75 000	84 000
Первомайский	75 000	47 700	53 600

Рис. 5. Медианные значения цен предложений недвижимости в разрезе территориального деления города, руб./кв.м с НДС

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Пензы зафиксирован в Железнодорожном районе, медианное значение цены составило 117 400 руб./кв. м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана цен находится на уровне 75 000 руб./кв. м с учетом НДС.

По стоимости офисных помещений города Пензы лидирует Октябрьский район, медианный уровень цены предложения в период июнь 2023 - июль 2023 составил 75 000 руб./кв. м с учетом НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Первомайском районе города, медиана цены там составляет 47 700 руб./кв. м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 92 100 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 51 000 руб./кв. м с учетом НДС.

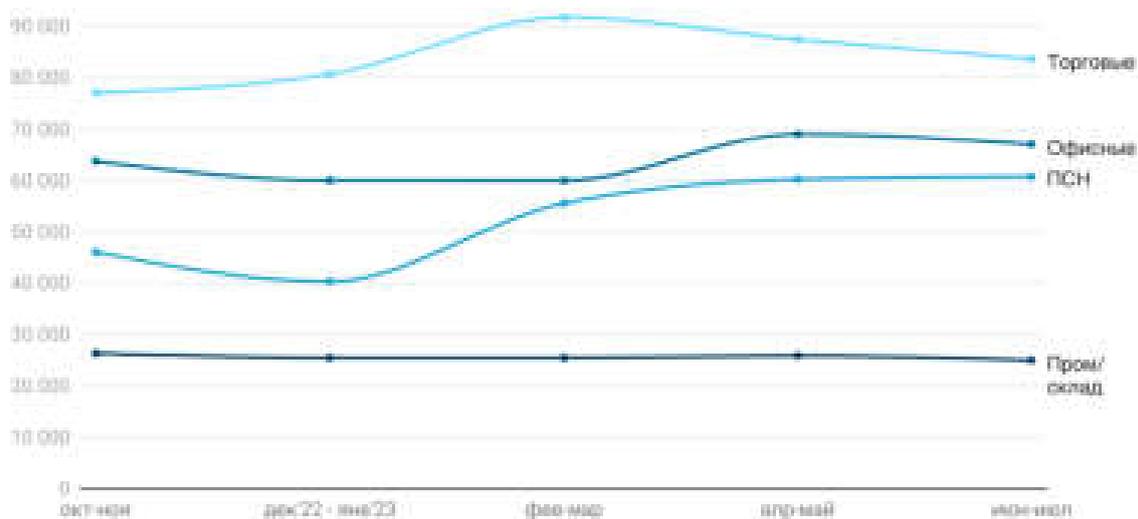


Рис. 6. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

³⁵ Макроскоп. Аналитика рынка недвижимости городов России / Обзор рынка недвижимости города Пенза за период июнь 2023 - июль 2023, URL: <https://macro-scope.ru/city/penza/commercial/2023.07/>

Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 4,5% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 8,43% по этому показателю.

Динамика медианных цен офисных помещений за 2 месяца характеризуется снижением на 2,95%, на дистанции 10 месяцев цены на офисы демонстрируют увеличение на 5,19%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост цен на 0,88%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 32,06%.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв. м, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервалах 60 000 - 70 000 и 40 000-50 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв. м.



Рис. 7. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Аренда

На рынке аренды нежилой недвижимости Пензы в период июнь-июль 2023 года торговые помещения предлагались в аренду в интервале от 3 300 до 24 000 руб. за 1 кв. м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 9 000 руб., а среднее 9 400 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 2 000 руб. до 15 800 руб. за 1 кв. м/год без НДС, медиана составила 6 600 руб., среднее значение предложений 6 700 руб. за 1 кв. м в год без НДС.

Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 900 руб. до 16 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 600 руб., а среднее значение на уровне 7 200 руб. за 1 кв. м/год без НДС.

Район	Торговые	Офисные	ПСН
Железнодорожный	9 439	5 600	6 659
Ленинский	9 496	6 977	6 800
Октябрьский	9 230	7 000	7 200
Первомайский	7 900	5 412	6 000

Рис. 8. Медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе территориального деления города., руб./кв.м/год без НДС

Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Ленинском районе, медианное значение ставок составило 9 496 руб./кв. м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Первомайском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 920 руб./кв. м/год без учета НДС.

По уровню ставок аренды офисных помещений города лидирует Октябрьский район, медианный уровень ставки в период июнь 2023 - июль 2023 составил 7 000 руб./кв. м/год без НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Первомайском районе города, медиана ставок там составляет 5 412 руб./кв. м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Октябрьском районе с медианной ставкой аренды 7 200 руб./кв. м/год без НДС, самые доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Первомайском районе, медиана составила 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

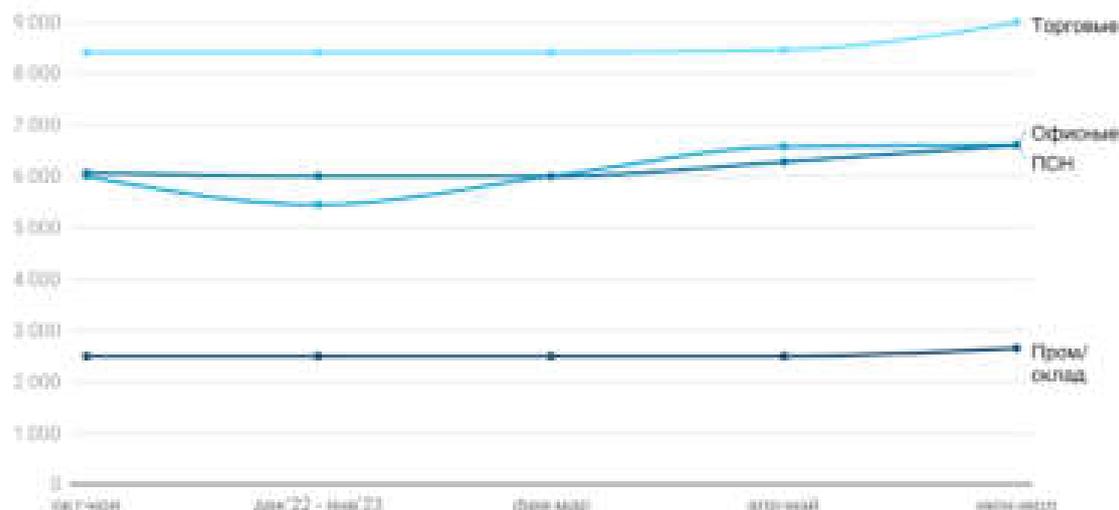


Рис. 9. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Рынок аренды в сегменте торговых площадей Пензы за последние 2 месяца показывает рост на 6,51% по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 7,14% по этому показателю.

Динамика медианных ставок для офисных помещений по сравнению с 2 предыдущими месяцами характеризуется ростом на 5,13%, на дистанции 10 месяцев ставки аренды на офисы демонстрируют увеличение на 8,77%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост ставок на 0,41%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 10,0%.



Рис. 10. Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв. м/год без НДС, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв. м.

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

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

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

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

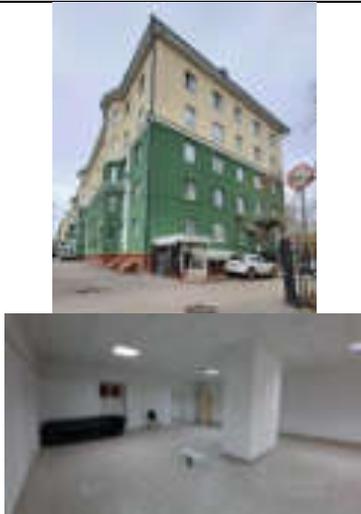
Таблица № 10. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 125	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Московская, д. 4Б	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Чкалова, д. 40	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 41А
Территориальная зона	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние помещений	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	1	1
Точная ссылка	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_2757630921	https://penza.domclick.ru/card/sale_office_1743928290	https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/
Источник информации	Андрей, +7 963 107-08-41	Геннадий, +7 908 520-30-18	Наталья Казанцева, +7 964 868-40-47	+7 902 353-29-99
Общая площадь, кв. м	100,00	163,00	150,00	100,00
Цена предложения, руб.	2 750 000	6 499 000	8 500 000	4 100 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	22 917	33 226	56 667	34 167
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Согласно представленной выше таблице, цены предложений объектов недвижимости по отобранным для расчета аналогам рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 22 917 – 56 667 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг в зависимости от местоположения, площади, этажа расположения и прочих ценообразующих

факторов.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото				
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 75	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Московская, д. 4Б	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Антонова, д. 20
Территориальная зона	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	https://penza.cian.ru/rent/commercial/275501477/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_190_m_2941602650?ysclid=llxbjvvx1356460659	https://penza.cian.ru/rent/commercial/280549301/?ysclid=llxdc2vgtl718890706	https://penza.cian.ru/rent/commercial/277519992/

Характеристики / Объекты сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации	+7 902 353-10-61	АН «КРЕДО», Владимир, +7 986 730-41-19	АН Самолет Плюс Пенза. Отдел коммерции, Ирина Селяева, +7 967 226-48-90	АН Регион Бизнес Недвижимость Пенза, +7 963 109-91-19
Общая площадь, кв. м	200,00	190,00	176,00	82,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	4 200	6 947	5 114	6 000
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	3 500	5 789	5 114	6 000
Возможность торга	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен
Использование в расчетах	+	+	+	+

Согласно представленной выше таблице, арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 3 500 – 6 000 руб./кв. м в год без учета НДС, без коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора, а также без учета скидки на торг.

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

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

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

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

- «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.);
- «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.);
- «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.).

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

Данные для анализа рыночной информации извлекались из объявлений о продаже офисных объектов, которые были размещены на сайтах о недвижимости. Для получения необходимой информации были проанализированы различные сайты и электронные площадки. Данные, полученные с этих сайтов, позволили установить некоторые соотношения между ценами подобных объектов офисного 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.

Корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения:

1. г. Москва;
2. Московская область;
3. г. Санкт-Петербург;
4. города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
5. города с населением 500-1000 тыс. чел.
6. города с населением до 500 тыс. чел.

При обработке объявлений по каждой группе городов и населенных пунктов была исключена, поскольку отбирались лишь наиболее информативные объявления, чтобы уменьшить влияние «шумов» на параметры модели множественной регрессии.

Объект оценки расположен в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 492 376 чел. на 01 января 2023 г. и уровень доходов населения ниже среднего по стране (см. п. 3.4. и п. 4.1 Отчета). Таким образом, по местоположению объект отнесен Оценщиком к категории объектов, расположенных в городах с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего. Оценщик при проведении расчета использует данные, представленные в разбивке по численности населения при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в Справочнике разделены характеристики,

относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

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

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

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

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

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

Следует отметить, что данные в Справочнике представлены по видам объектов. В Справочнике используется сегментация на офисные помещения и помещения свободного назначения (часть корректировок для данного сегмента отсутствует). В связи с тем, что оцениваемое помещение классифицировано Оценщиком как помещение свободного назначения, то при наличии в Справочнике корректировок для данного сегмента помещений, они используются в расчете. В случае отсутствия корректировок по сегменту ПСН Оценщик использовал данные по сегменту офисной недвижимости, так как согласно классификации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.), объекты свободного назначения относятся к объектам офисного назначения.

Таблица 7. Используемая в данной оценке классификация объектов офисного назначения

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание системы группы объектов недвижимости
1	Высокоточные офисы (Офисы класса А, Б)	Офисы бизнес-класса. Высокоточные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (лифты, контроль), с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью (вплоть до метрополитена), а также офисы бизнес-класса, расположенные в них. Планировка открытая, позволяющая менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по индивидуальному проекту (с учетом предпочтений крупными арендаторами) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка под арендатора) с применением высококачественных материалов. В офисе нет колонн, не хватает высокоточности инженерно-технических систем, отсутствие международных стандартов. Имеется организованная парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и благоустроенная внутренняя дворовая инфраструктура, как правило, обеспечивающая любые нужды арендатора. Есть конференц-зал, кабинет-ресторан для сотрудников. Банкетный, фитнес-центр, административная и другие сервисные службы. Сюда относятся и основные объекты, построенные после 2000 года.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание системы группы объектов недвижимости
1.1	Высокоточные офисы (Офисы класса А)	Офисные здания класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены в лучших районах в центральной части города, близость к основным общественным транспортным средствам (метро, три остановки), транспортно-расположены для такого типа объектов здание является важным преимуществом. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Характерно наличие толстой и правильно оформленной противопожарной документации на право собственности и эксплуатацию здания. В офисе много «А» функциональных помещений (конференц-залы, переговорные комнаты, переговорные комнаты, офисы международных стандартов). Планировка открытая, позволяющая менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по индивидуальному проекту (с учетом предпочтений крупными арендаторами) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка под арендатора) с применением высококачественных материалов. Современное инженерное оборудование (лифт, оборудование атриум офиса этого класса. Здание оборудовано такими современными инженерными системами, как системы вентиляции и кондиционирования, системы лифтов, контроля температуры, инженерные системы, обеспечивающие надежную и оптимальную работу инженерных систем. Здание обязательно имеет две независимых системы водоснабжения для защиты от аварии бесперебойного питания. Обязательно есть термометры контроля (как всего здания, так и отдельных помещений) и круглосуточная охрана внутри здания. Современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в зданиях. Инфраструктура, как правило, обеспечивающая любые нужды арендатора. Есть конференц-зал, кабинет-ресторан для сотрудников. Банкетный, фитнес-центр, административная и другие сервисные службы.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание класса (группы) объектов недвижимости
1.2	Высококлассные офисы (Офисы класса B)	Чаще всего офисные здания класса «B» - это исторические здания после полного переоборудования и реконструкции или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят построенные последние 10-15 лет административные и производственные здания сновательно вымощенные после реконструкции. Для офисов класса «B» не характерно наличие удобных местоположений, но есть доступность основных магистралей и близость станций метро. рожденные территории вокруг и трансформация в офисы, внешний вид зданий выглядит респектабельно, но в отличие от класса «А», не имеет вышней архитектуры. Другими положительными моментами является наличие развитой инфраструктуры, наличие удобных подъездов на первом этаже и наличие парковочных мест на территории, наличие подземных паркингов и лифтовых холлов на высоком уровне, но «коридоры», как в офисных зданиях класса «А», свободная или парадно-наблюдательная архитектура. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с рециркуляцией поступающего воздуха и предусмотрена возможность использования систем кондиционирования. Владельцы или управляющая компания обеспечивают отличное качество воды и включают договоры с известными поставщиками коммунальных услуг. Провайдеры обеспечивают круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только инфраструктура для сотрудников, услуги центральной канализации и система горячего водоснабжения, удовлетворяющая бытовые потребности арендаторов.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание класса (группы) объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса C и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы классов C и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и зданиях, реконструированных, переоборудованных из государственных учреждений, детских садов, школ и т.д. Для таких зданий характерно наличие парковочных мест и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно с применением бюджетных материалов, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованная парковка чаще всего нет парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Старые здания осудаются, как правило, неградушливо отделаны владельцами, которые работают с крупными юридическими лицами, но при этом не имеют на объекте современной инженерной и развитой инфраструктуры.

Таблица 7. Продолжение

№ п/п	Класс (группа) объектов	Описание класса (группы) объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты или помещения свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под них обычно планируют строения, которые являются зданиями (или их частями), которые можно использовать в иных целях. Для примера: под кафе, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае в помещениях свободного назначения будут предоставляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН планируют в том числе и небольшие помещения, которые расположены на территории в новых домах. Иногда ПСН встречаются, и в промышленной недвижимости. Так, складские помещения могут быть использованы под производство или автопарк.
Использование для работы, обслуживания или бизнеса		
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги и другие объекты, а также объекты курортного типа и санатории и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, фитнес-клубы, спортивные комплексы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автосалоны	Автосалоны, детские центры, автошколы

Рис. 11. Классификация объектов офисного назначения³⁶

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

³⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Л. А. Лейфера (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

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

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

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

Местоположение: ценовые зоны 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. Они делятся на территориальные и функциональные зоны.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Датировано 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код
<p>Территориальные зоны</p> <p>Исторический центр города</p> <p>Улицы главной и исторической осей, наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагается обшчные здания городов (театры, музеи, административные здания, государственные учреждения). На территории обычно располагается памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка древнего района наряду с типичной застройкой XIX века, а также современные строения. Может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX веков (но не более раннее). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, небольшие прилегающие бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (форист-стрит ритейл). В то же время здесь обычно не располагается производственные здания, фабры и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны</p>	I

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города (Датировано 29.05.2023 г.)

<p>Центры деловой активности</p> <p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административном районе. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, обеспечивающая активную жизнь города. Отдельные торговые центры без наличия соответствующей инфраструктуры в близкой окрестности центром административного района быть не могут. Обычно, характеризуется высокой транспортной и пешеходной проходимостью, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательное деление и разделение на основные административные единицы (здания, здания, участки, государственные учреждения). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района (исключаются населенные пункты).</p>	II
<p>Граница</p> <p>Территория города, не относящаяся к историческому центру города, центру деловой активности и окраина города</p>	III
<p>Окраины города</p> <p>Зоны населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут находиться на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иной типологии, расположенные около границ города</p>	IV

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон³⁷

³⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города
(Дополнено 29.05.2023 г.)

Типовые зоны в пределах города	Код
Зоны автомагистралей Функциональные зоны: Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основные планировочные факторы являются наличие выделенных полос для общественного транспорта, количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. В данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал, и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автомашины, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупные ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и ТЦ. В данной зоне выделяется более 1-2 ряда близлежащих к автомагистрали многоквартирных домов.	
Жилая зона Старые многоквартирные современные жилые районы, жилые кварталы - кварталы, построенные после 90-х годов современными многоэтажными зданиями (преимущественно среднетрехэтажные) - кварталы застройки до 80х годов (преимущественно 5-10 этажей), индивидуальные жилые строения, а также малой региональные зоны. Территория данной ТТЗ включает в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты муниципальной инфраструктуры.	Б
Промышленные Зоны фабрик, заводов, объектов коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Следует выделить районы, которые можно рассматривать как многоэтажные, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты торговли, крупные складские комплексы.	В

Рис. 13. Классификация типовых функциональных зон³⁸

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенных пунктов Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные зоны в границах населенного пункта индивидуально.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны на основании данных статистического исследования.

Таблица 47. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Цепи деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,90
2	Московская область	0,85	0,85
3	Санкт-Петербург	0,80	0,80
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,80
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,80	0,80
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,80

Таблица 48. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Цепи деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города) (Дополнено 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,74	0,60 - 0,80
2	Московская область	0,70	0,55 - 0,80
3	Санкт-Петербург	0,70	0,55 - 0,80
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,50 - 0,81
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,60	0,47 - 0,80
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,60	0,47 - 0,80

³⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 49. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Окрестности городов по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,66	0,41 - 0,79
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,67	0,63 - 0,92
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,71 - 0,90
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,67	0,63 - 0,81
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,60 - 0,82

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты для цен по территориальным зонам³⁹

Таблица 50. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Центры деловой активности города по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,67	0,65 - 1,00
2	Московская область	0,67	0,65 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,68	0,65 - 1,00
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,63 - 1,00
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,67	0,65 - 1,00
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,67	0,60 - 1,00

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Прицы по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города) (Дополнено 28.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,58 - 0,85
2	Московская область	0,78	0,65 - 0,91
3	Санкт-Петербург	0,71	0,67 - 0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,70 - 0,83
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,68	0,76 - 0,95
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,88

Таблица 52. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города".
Окрестности городов по отношению к самому дорожному району (Исторический центр города)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,61	0,44 - 0,65
2	Московская область	0,74	0,55 - 0,94
3	Санкт-Петербург	0,58	0,44 - 0,74
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,68 - 0,78
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,61	0,55 - 0,81
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,62	0,50 - 0,89

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок по территориальным зонам⁴⁰

Таблица 59. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Жилая зона города по отношению к самому дорожному району (Зона историко-градостроительной) (Дополнено 28.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,68	0,73 - 1,00
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,66	0,70 - 0,80
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,81 - 0,88
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,68	0,85 - 0,87
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,62	0,73 - 0,82

Таблица 60. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города".
Промышленные города по отношению к самому дорожному району (Зона историко-градостроительной)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	0,80 - 1,00
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,65	0,73 - 1,00
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,76 - 0,95
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,65	0,71 - 0,99
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,75	0,65 - 0,84

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты для цен по функциональным зонам⁴¹

³⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 61. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местоположение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города". Жилая зона города по отношению к самому дорожному району (Самый дорогой район) (Датум: 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,78 - 1,00
2	Московская область	0,87	0,74 - 1,00
3	Санкт-Петербург	0,88	0,72 - 0,95
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,97
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,85	0,81 - 0,89
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,80 - 0,89

Таблица 62. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местоположение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города". Промышлен города по отношению к самому дорожному району (Самый дорогой район) (Датум: 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,61 - 1,00
2	Московская область	0,75	0,59 - 0,94
3	Санкт-Петербург	0,77	0,58 - 0,88
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,70 - 0,90
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,80	0,69 - 0,94
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,80	0,64 - 0,95

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок по функциональным зонам⁴²

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

Выход на красную линию

Стоимость объектов недвижимости офисного 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 статистического исследования, характеризующие влияние расположения объекта относительно «красной линии».

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,84 - 0,98
2	Московская область	0,91	0,84 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,91	0,85 - 0,97
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,84 - 0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,85 - 0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,85 - 0,97

Рис. 18. Значения корректировок на красную линию для цен продажи⁴³

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,91 - 1,00
2	Московская область	0,90	0,86 - 0,94
3	Санкт-Петербург	0,96	0,92 - 1,00
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,86 - 0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,93	0,91 - 0,99

Рис. 19. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок⁴⁴

⁴² «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Тип объекта

Корректирующие коэффициенты представлены по данным экспертного опроса.

Таблица 145. 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 и Московская область	0,90	0,85 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,82 - 0,92
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,86 - 0,96
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,89	0,84 - 0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,85 - 0,95

Рис. 20. Значения корректировок удельной цены на тип объекта⁴⁵

Таблица 146. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,88	0,84 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,89	0,85 - 0,94
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86 - 0,95
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,90	0,86 - 0,95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,89	0,85 - 0,94

Рис. 21. Значения корректировок удельной арендной ставки на тип объекта⁴⁶

Площадь

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты (графики зависимости), отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты (графики) были рассчитаны по статистическим данным и позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения. Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены (арендной ставки) от фактора масштаба. При оценке объектов, находящихся в городах, не относящимся к группам городов, по которым имеются конкретные данные, авторы Справочника пользоваться усредненными данными по РФ в целом. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) объекта недвижимости от его площади.

⁴⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

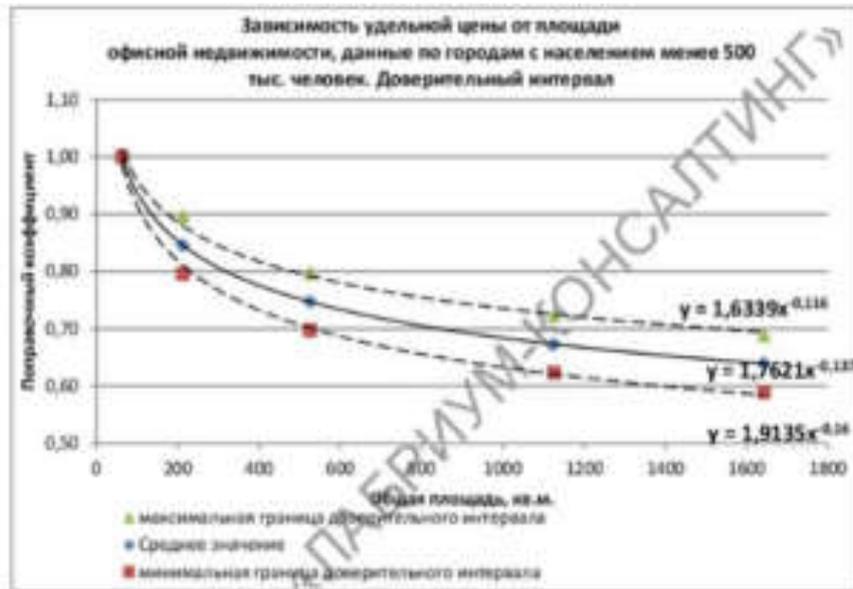


Рис. 82.

Рис. 22. Зависимость цен объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁴⁷



Рис. 84.

Рис. 23. Зависимость арендных ставок объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁴⁸

Вид и состояние отделки

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

⁴⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

⁴⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		Аналог				
		Вид отделки	Косметический	Классовый	Стандарт	Премиум
Объект оценки	Вид отделки	0	3500	5000	7600	12400
	Косметический	3500	0	2400	-4100	-7600
	Классовый	5000	3400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

 Рис. 24. Корректировка на тип ремонта, руб.⁴⁹

Этаж расположения

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

В используемом Справочнике приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости объектов в зависимости от этажа расположения: 1 этаж, 2 этаж и выше, цоколь, подвал. Все собранные данные были сгруппированы по группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения.

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

 Рис. 25. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁰

⁴⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

Этаж расположения		Анализ		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколы/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,26
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,19
	цоколы/подвал	0,79	0,84	1,00

Рис. 26. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵¹

Отдельный вход

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

Таблица 179. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Анализ	
		Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	отдельного входа нет	0,87	1,00

Рис. 27. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵²

Таблица 180. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Отдельный вход		Анализ	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,06
	отдельного входа нет	0,94	1,00

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵³

Тип парковки

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

⁵¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵² «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 125. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объектная область		анализ		
		организованная	сплошная	без парковки
объект офиса	организованная	1,00	1,02	1,07
	сплошная	0,98	1,00	1,06
	без парковки	0,93	0,96	1,00

Рис. 29. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁴

Таблица 126. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением менее 500 тыс. человек.

Объектная область		анализ		
		организованная	сплошная	без парковки
объект офиса	организованная	1,00	1,00	1,00
	сплошная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,94	1,00	1,00

Рис. 30. Матрица корректирующих коэффициентов на тип парковки для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁵⁵

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

Наличие оборудования, мебели и техники

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

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в рабочем/используемом состоянии и/или отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения розничной торговли, продовольственные товары с техникой, мебелью и оборудованием, включая складские	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения розничной торговли, непродовольственные товары с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения ресторанов, кафе, баров, клубов и развлекательных объектов с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,15	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁵⁶

⁵⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵⁵ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵⁶ Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Недозагрузка

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

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,9%	10,0%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,8%	6,7%	20,8%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	6,8%	16,7%

Рис. 32. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (активный рынок)⁵⁷

Операционные расходы

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

Таблица 8. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, %. Прочие торговые и складские типы объектов

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	27,2%	20,1%	34,3%
2	Санкт-Петербург	24,5%	17,0%	31,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,9%	13,9%	27,9%
4	города с населением 100-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,6%	23,7%
5	города с населением 100-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,0%	12,8%	24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,3%	25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,8%	14,3%	31,3%

Рис. 33. Размер операционных расходов собственника⁵⁸

⁵⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁵⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.)

Ставки капитализации

Таблица № 12. Ставки капитализации для объектов свободного назначения

Источник				Ставка капитализации, %
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2023 г. https://statrielt.ru/statistika-rynka-ndvizhimosti-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2023-goda				13,00% (средние и максимальные значения для торговой и офисной недвижимости) ⁵⁹
Объекты	Объекты недвижимости высшего класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городских муниципалитетов, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенных в плотной застройке города (в центральной и южной частях городов с высокой автомобильной и пешеходной нагрузкой).	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном или хорошем состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и пешеходным трафиком.	
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11	
Офисные и другие административные помещения и здания	0,11	0,14	0,19	
Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14	
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24	
Примечания: 1. При дистанционном аргументированном обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть занижен или завышен. 2. В интервале между минимом и средним значением находится объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов муниципальных, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города. В интервале между средним и верхним значением находится объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).				
«Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)				12,20% (максимальное значение для городов с населением до 500 тыс. чел., активный рынок) ⁶⁰
Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости, по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения. Респонденты - эксперты-оценщики				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	6,8%	12,1%
2	Санкт-Петербург	7,8%	5,6%	10,0%
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,4%	5,6%	13,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,5%	8,3%	14,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	9,6%	6,9%	12,2%
Среднее значение:				12,60%

⁵⁹ Оцениваемый объект расположен в областном центре, но так как это не центральная часть города и объект является объектом низкого класса качества (подвал, требует ремонта), для определения ставки капитализации используются средние и максимальные значения для торговой и офисной недвижимости

⁶⁰ Для определения ставки капитализации используется верхнее значение коэффициента, принимая во внимание местоположение оцениваемого объекта, а также его планировочные и технические характеристики

Скидка на торг

Таблица 273. Скидка на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,3%	8,0%	14,3%
2	Санкт-Петербург	5,0%	2,4%	8,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	7,1%	13,6%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%

Рис. 34. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)⁶¹

Таблица 277. Скидка на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,0%	10,0%
2	Санкт-Петербург	4,8%	1,7%	7,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	6,3%	11,7%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,7%	4,0%	10,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,7%	5,5%	11,0%

Рис. 35. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)⁶²

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.
- Рынок, к которому относится Объект оценки, можно охарактеризовать как активный.
- По результатам мониторинга:
 - ✓ Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Пензы составил от 4 300 руб. до 140 000 руб. за 1 кв. м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 60 700 руб., а среднее значение на уровне 70 300 руб. за 1 кв. м с НДС.
 - ✓ Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Ленинском районе с медианной ценой предложения 92 100 руб./кв. м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана составила 51 000 руб./кв. м с учетом НДС.
 - ✓ В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост цен на 0,88%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 32,06%.
 - ✓ Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 900 руб. до 16 800 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 600 руб., а среднее значение на уровне 7 200 руб. за 1 кв. м/год без НДС.
 - ✓ Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Октябрьском районе с медианной ставкой аренды 7 200 руб./кв. м/год без НДС, самые доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Первомайском районе, медиана составила 6 000 руб./кв. м/год без НДС.

⁶¹ «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁶² «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

- ✓ В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост ставок на 0,41%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 10,0%.
- Цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 22 917 – 56 667 руб./кв. м без учета НДС и скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.
- Арендные ставки за объекты недвижимости рассматриваемого назначения по отобранным для расчета аналогам находятся в диапазоне 3 500 – 6 000 руб./кв. м в год без НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных расходов арендатора без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема, и прогнозируема. На рынке наблюдается постепенный отток многих зарубежных брендов и на данный момент нет ясности о дальнейших трендах на рынке недвижимости.
- Уровень недозагрузки при аренде объектов свободного назначения на активном рынке для городов с населением до 500 тыс. чел. составляет 11,8% (среднее значение) от потенциального валового дохода.
- Средний уровень операционных расходов собственника для городов с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего составляет 22,8% от потенциального валового дохода.
- Ставка капитализации для объектов свободного назначения составляет 12,60%.
- Среднее значение скидки на торг при продаже объектов свободного назначения на активном рынке для городов с населением до 500 тыс. чел. находится в диапазоне от 5,2% до 11,7%, при аренде – от 5,5% до 11,8%.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемого объекта не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

При определении варианта наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ вариантов использования Объекта оценки

Юридическая правомочность: Оцениваемый объект имеет нежилое назначение, что не допускает его иного использования. Ограничений по эксплуатации объекта не выявлено, за исключением вариантов эксплуатации, связанных с промышленным производством⁶³ и размещением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека). Таким образом, критерию юридической правомочности отвечает торгово-сервисное, офисное или производственно-складское использование объекта за исключением вариантов эксплуатации, связанных с промышленным производством и размещением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

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 завершения работ по внутренней отделке. В связи с наличием у оцениваемого помещения отдельного входа с улицы, зальной планировке и расположением на первой линии улицы – объект наиболее привлекателен для торговли и услуг соответственно. Также объект может быть использован в качестве офисных и вспомогательных помещений с учетом ограничений, накладываемых его расположением в подвале. Производственно-складское использование также возможно в пределах, которые регламентированы жилищным законодательством, так как объект расположен в подвале жилого дома.

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

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

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

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

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

⁶³ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (действующая редакция) (ст. 288. Собственность на жилое помещение, пп. 3: Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается)

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть 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 обьявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на

ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

Таблица № 13. Описание аналогов для оценки стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода⁶⁴

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото					
					
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 125	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Московская, д. 4Б	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Чкалова, д. 40	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 41А
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

⁶⁴ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Точная ссылка	х	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_2757630921	https://penza.domclick.ru/card/sale_office_1743928290	https://penza.cian.ru/sale/commercial/220324053/
Источник информации	х	Андрей, +7 963 107-08-41	Геннадий, +7 908 520-30-18	Наталья Казанцева, +7 964 868-40-47	+7 902 353-29-99
Общая площадь, кв. м	301,60	100,00	163,00	150,00	100,00
Цена предложения, руб.	?	2 750 000	6 499 000	8 500 000	4 100 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Включен
Цена предложения, руб. за 1 кв. м без НДС	х	22 917	33 226	56 667	34 167
Возможность торга	х	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

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

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 (сгруппированы⁶⁵ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. На дату проведения оценки правом на оцениваемое помещение является право общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управ-

⁶⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

ления и на праве собственности. Объекты-аналоги оформлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 273. Скидки на торг для цены продаж офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,3%	8,0%	14,5%
2	Санкт-Петербург	5,8%	2,4%	9,3%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	7,1%	13,5%
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,4%	5,2%	11,7%

Рис. 36. Скидка на торг для цен объектов свободного назначения (активный рынок)⁶⁶

⁶⁶ «Справочника оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Объект оценки расположен в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 492 376 чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен к городам с населением до 500 тыс. чел.

В связи со сложившейся на дату оценки сложной геополитической и экономико-социальной ситуацией Оценщик использовал максимальное значение скидки на торг для цен продаж объектов свободного назначения на активном рынке, в размере 11,7%.

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

Таблица № 14. 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	?	22 917	33 226	56 667	34 167
Переданные права	вид права	Право собственности				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	22 917	33 226	56 667	34 167
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	22 917	33 226	56 667	34 167
Дата продажи	дата	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	22 917	33 226	56 667	34 167
Совершенная сделка/предложение	тип	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-11,70%	-11,70%	-11,70%	-11,70%
Скорректированная цена	руб./м ²	-	20 235	29 339	50 037	30 169
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-11,70%	-11,70%	-11,70%	-11,70%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²	-	20 235	29 339	50 037	30 169

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

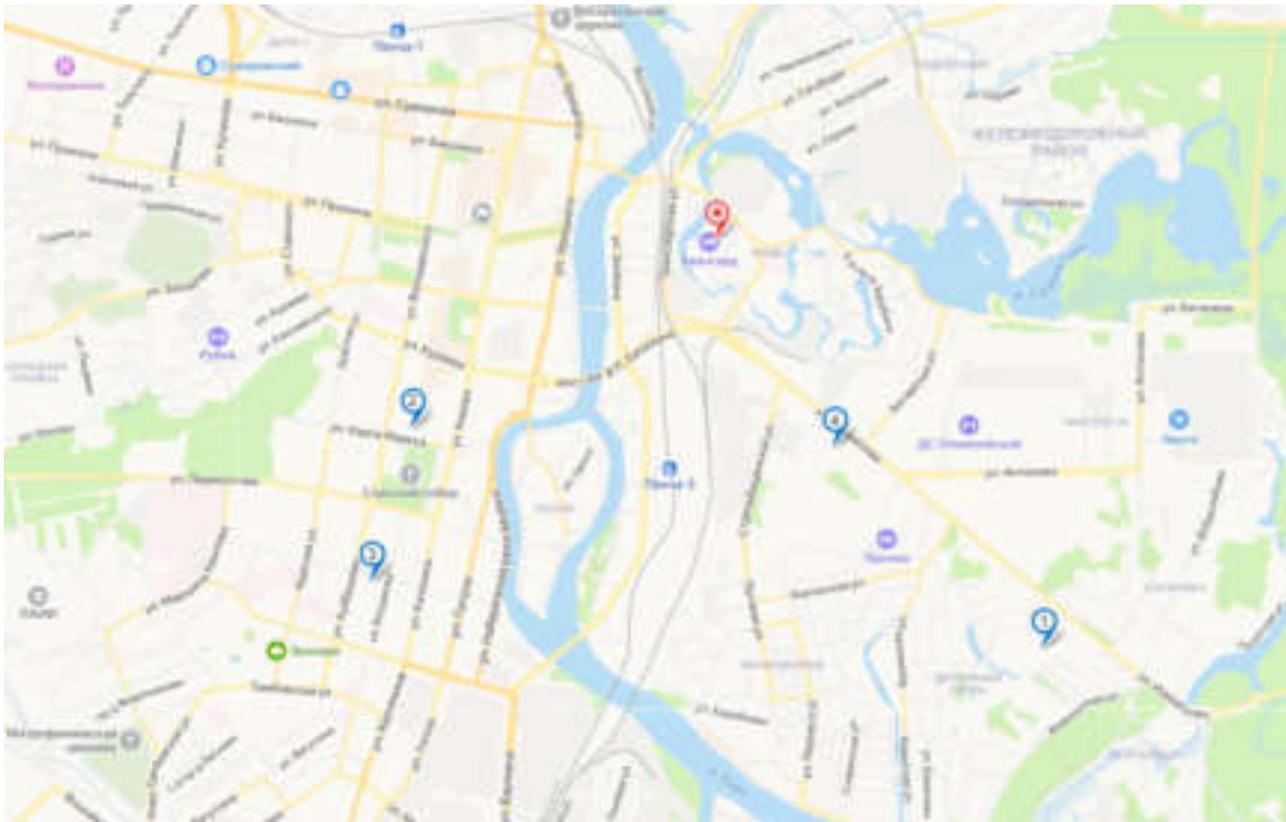


Рис. 37. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах города (п. 4.4 настоящего Отчета) согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.).

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенного пункта Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные и функциональные зоны в границах населенного пункта индивидуально. Корректирующие коэффициенты на район города для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Таблица 48. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города) (Должностно 29.05.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,74	0,60 - 0,88
2	Московская область	-	-
3	Санкт-Петербург	0,70	0,58 - 0,88
4	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,70 - 0,91
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,85	0,77 - 0,94
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,73	0,63 - 0,82

Рис. 38. Территориальные коэффициенты удельных цен (прочие по отношению к историческому центру города)⁶⁷

⁶⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Корректировка на территориальную зону определяется согласно Справочнику по среднему значению корректирующего коэффициента (0,73).

Таблица № 15. Корректировки на территориальную зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Коэффициент	0,73	0,73	1,00	1,00	0,73
Величина корректировки, %		0,00%	-27,00%	-27,00%	0,00%

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зонах многоквартирной жилой застройки, которые, согласно приведенным классификациям (п. 4.4 настоящего Отчета), относятся к функциональной зоне «жилая». Корректировка на функциональную зону не требуется.

Таблица № 16. Корректировки на функциональную зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Таблица 67. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,84 - 0,98
2	Московская область	0,91	0,84 - 0,98
3	Санкт-Петербург	0,91	0,86 - 0,97
4	города с численностью более 1 млн. чел. (города г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,84 - 0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,85 - 0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,91	0,85 - 0,97

Рис. 39. Значения корректировок на красную линию для цен продажи⁶⁸

Для оцениваемого помещения и объектов-аналогов, расположенных на первой линии, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, так как улицы, на которых расположены объекты, являются второстепенными, характеризуются невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,97. Для остальных объектов значения коэффициентов приняты на среднем уровне.

Таблица № 17. Расчет корректировки на локальное расположение (относительно красной линии)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,97	0,91	0,91	0,97	0,91
Величина корректировки, %		6,59%	6,59%	0,00%	6,59%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект 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.

⁶⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

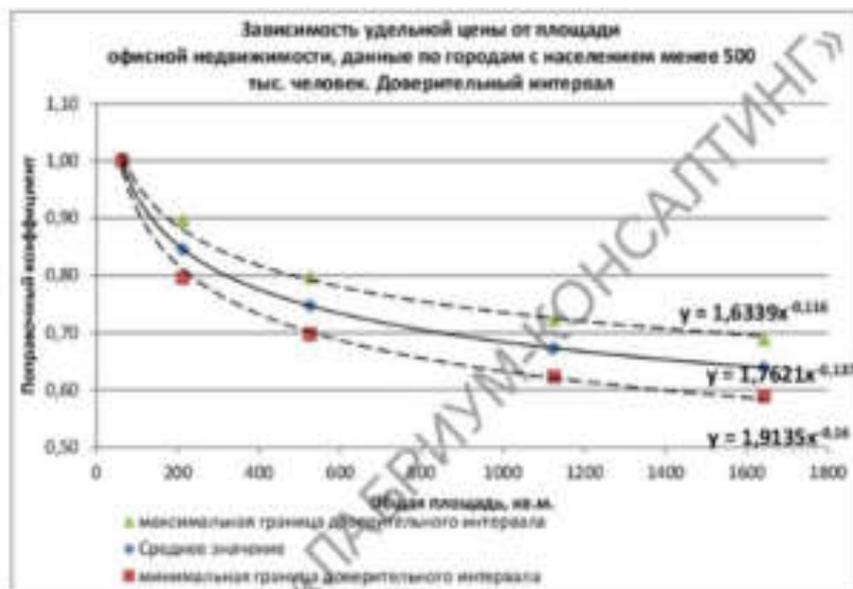


Рис. 82.

Рис. 40. Зависимость цен объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁶⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,137} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $-0,137$ – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 18. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	301,60	100,00	163,00	150,00	100,00
Величина корректировки, %	x	-14,04%	-8,08%	-9,13%	-14,04%

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

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

⁶⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 258. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		Аналог				
		Вид отделки	Косметический	Без отделки	Стандарт	Премьер
Объект оценки	Вид отделки	0	3500	3500	7600	7600
	Косметический	3500	0	2400	-4100	7600
	Без отделки	3500	3400	0	-1700	3500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премьер	12400	8900	6500	4800	0

Рис. 41. Корректировка на тип ремонта, руб.⁷⁰

Таблица № 19. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Вид и состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Скорректированная цена		20 235	29 339	50 037	30 169
Стоимость отделки, руб. кв. м	3 500	0	7 600	7 600	7 600
Разница в стоимости отделки, руб. кв. м		3 500	-4 100	-4 100	-4 100
Величина корректировки, %		17,30%	-13,97%	-8,19%	-13,59%

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

Величина корректировки определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 163. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.

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

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁷¹

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

Таблица № 20. Корректировка на этаж

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
Подвал	301,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78
Цоколь	0,00	100,00	163,00	0,00	0,00	0,78
1 этаж	0,00	0,00	0,00	150,00	100,00	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60	100,00	163,00	150,00	100,00	-

⁷⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁷¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
Общий корректирующий коэффициент	0,780	0,780	0,780	1,000	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%	-

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

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и объект-аналог №4 расположены в домах, которые имеют стихийную парковку. Объекты-аналоги №№1-3 расположены в жилых домах, имеющих парковку на огороженной территории. Поскольку доступ на парковку для посетителей рассматриваемых нежилых помещений закрыт (парковка для жителей домов), то парковка принимается как стихийная. 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. Какие-либо иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица № 21. Расчет стоимости оцениваемого помещения с применением рыночного (сравнительного) подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	20 235	29 339	50 037	30 169
Корректировка на зоны					
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Корректировка	x	0,00%	-27,00%	-27,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Внутриквартально	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Корректировка	х	6,59%	6,59%	0,00%	6,59%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	301,60	100,00	163,00	150,00	100,00
Корректировка	х	-14,04%	-8,08%	-9,13%	-14,04%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние помещений	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Корректировка	х	17,30%	-13,97%	-8,19%	-13,59%
Корректировка на этаж расположения					
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	9,85%	-42,47%	-66,32%	-43,03%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	90,15%	57,53%	33,68%	56,97%
Весовой коэффициент	х	37,82%	24,14%	14,13%	23,90%
Итого скорректированная цена аналогов	х	22 229	16 880	16 853	17 187
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	37,93%	55,65%	66,32%	56,22%
<i>Коэффициент вариации</i>		14,40%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² без НДС	18 973	8 408	4 075	2 382	4 108
Стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	5 722 173				

6.2. Затратный подход (отказ от использования)

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

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

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

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

На основании п. В8, В9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости⁷²;

(b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(b) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(c) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(d) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(e) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

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

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

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

⁷² Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

- V - стоимость объекта по доходному подходу;
- k -прогнозный период (лет);
- t - период создания или преобразования оцениваемого объекта⁷³;
- E_q - затраты q -го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q -прогнозируемые денежные потоки;
- V_k - постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q - норма прибыли q -го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

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

2) определение денежного потока.

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

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

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

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

6.3.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения ко-

⁷³ Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

того возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,32⁷⁴ года (исходя из даты оценки – 07 сентября 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

6.3.3. Прогноз доходов и расходов в составе денежного потока

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

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

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Определение потока доходов начинается с определения *потенциального валового дохода (ПВД)*. Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

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.

⁷⁴ 0,32 года – доля года с даты оценки (07 сентября 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.

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).

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

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

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

Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 2 к Отчету.

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в год без НДС. В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок. Перечень используемых Оценщиком элементов сравнения представлен в п. 6.1.4 Отчета.

Расчет рыночной ставки аренды за 1 кв. м в год

Таблица № 22. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды⁷⁵

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Фото	 	 	 	 	 
Местоположение	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Фабричная, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Измайлова, д. 75	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Московская, д. 4Б	г. Пенза, Ленинский р-н, ул. Славы, д. 5	г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Антонова, д. 20
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Условия парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)	ПСН (помещение свободного назначения)
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель	Не выявлены	Не выявлены

⁷⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы арендатора	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Точная ссылка	x	https://penza.cian.ru/rent/commercial/275501477/	https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_2941602650?ysclid=llxbjvvx1356460659	https://penza.cian.ru/rent/commercial/280549301/?ysclid=llxdc2vgt1718890706	https://penza.cian.ru/rent/commercial/277519992/
Источник информации	x	+7 902 353-10-61	АН "КРЕДО", Владимир, +7 986 730-41-19	АН Самолет Плюс Пенза. Отдел коммерции, Ирина Селяева, +7 967 226-48-90	АН Регион Бизнес Недвижимость Пенза, +7 963 109-91-19
Общая площадь, кв. м	301,60	200,00	190,00	176,00	82,00
Арендная ставка, руб./кв. м в год	?	4 200	6 947	5 114	6 000
НДС	Расчет ведется без учета НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС		3 500	5 789	5 114	6 000
Возможность торга	x	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен	Предложение, торг возможен

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, оформленное на праве общей долевой собственности, ограничения (обременения) права – доверительное управление, факт наличия ограничений (обременений) и долевой собственности не учитывался. Для целей применения доходного подхода предполагается передача Объекта оценки в аренду. Объекты-аналоги представлены на праве аренды. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.).

Таблица 277. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,7%	4,0%	10,0%
2	Санкт-Петербург	4,8%	1,7%	7,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	0,7%	10,0%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,7%	4,0%	10,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,7%	5,5%	11,0%

Рис. 43. Скидка на торг для ставок аренды объектов свободного назначения (активный рынок)⁷⁶

Объект оценки расположен в г. Пенза, имеющем, как было указано выше, численность населения 492 376 чел. (см. п. 3.4.). Таким образом, по местоположению Объект оценки отнесен к городам с населением до 500 тыс. чел.

В связи со сложившейся на дату оценки сложной геополитической и экономико-социальной ситуацией Оценщик использовал максимальное значение скидки на торг для арендных ставок объектов свободного назначения на активном рынке, в размере 11,8%.

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

Таблица № 23. Внесение поправок по первой группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за единицу площади	руб./кв. м/год	?	3 500	5 789	5 114	6 000
Переданные права	вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 500	5 789	5 114	6 000
Условия финансирования и продажи	особые условия финансирования, условия сделки	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 500	5 789	5 114	6 000
Дата продажи	дата	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23	сен.23
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 500	5 789	5 114	6 000
Совершенная сделка/предложение	тип	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	-	3 087	5 106	4 510	5 292
Последовательные корректировки, суммарно	%	-	-11,80%	-11,80%	-11,80%	-11,80%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена	руб./м²/год	-	3 087	5 106	4 510	5 292

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

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

⁷⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

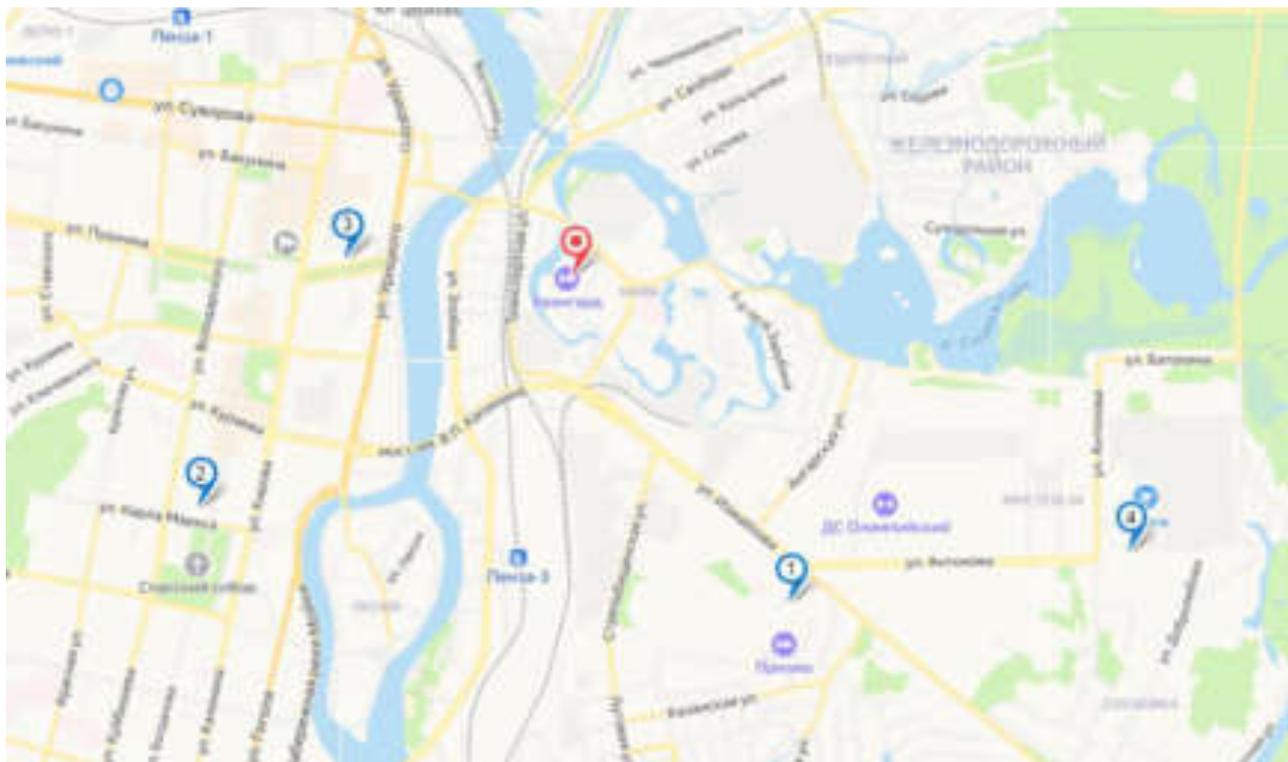


Рис. 44. Карта расположения объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки (метка красного цвета)

Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон в пределах города (п. 4.4 настоящего Отчета) согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.).

В ходе анализа расположения объектов в пределах населенного пункта Оценщик рассматривал сложившиеся территориальные и функциональные зоны в границах населенного пункта индивидуально. Корректирующие коэффициенты на район города для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов принимаются индивидуально на основании проведенного Оценщиком анализа характеристик местоположения объектов.

Таблица 51. Территориальные коэффициенты для удельных арендных ставок, по элементу сравнения "Местоположение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города". Прочие по отношению к самому дорогому району (Исторический центр города) (Дополнено 19.09.2023 г.)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,58 0,85
2	Московская область	0,78	0,65 0,91
3	Санкт-Петербург	0,77	0,67 0,87
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,86	0,79 0,93
5	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,86	0,76 0,95
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,76	0,69 0,88

Рис. 45. Территориальные коэффициенты удельных арендных ставок (прочие по отношению к историческому центру города)⁷⁷

⁷⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Корректировка на территориальную зону определяется согласно Справочнику по среднему значению корректирующего коэффициента (0,78).

Таблица № 24. Корректировки на территориальную зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Коэффициент	0,78	0,78	1,00	1,00	0,78
Величина корректировки, %		0,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зонах многоквартирной жилой застройки, которые, согласно приведенным классификациям (п. 4.4 настоящего Отчета), относятся к функциональной зоне «жилая». Корректировка на функциональную зону не требуется.

Таблица № 25. Корректировки на функциональную зону

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Величина корректировки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Таблица 68. Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,91	1,01
2	Московская область	0,90	0,86	0,94
3	Санкт-Петербург	0,96	0,92	1,00
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,90	0,86	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,85	0,81	0,89

Рис. 46. Значения корректировок на красную линию для арендных ставок⁷⁸

Для оцениваемого помещения и объектов-аналогов, расположенных на первой линии, Оценщик использовал данные из расширенного интервала, так как улицы, на которых расположены объекты, являются второстепенными, характеризуются невысоким пешеходным и автомобильным трафиком. Коэффициент был принят равным 0,89. Для остальных объектов значения коэффициентов приняты на среднем уровне.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Коэффициент	0,89	0,89	0,85	0,89	0,85
Величина корректировки, %		0,00%	4,71%	0,00%	4,71%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемый объект 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.

⁷⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

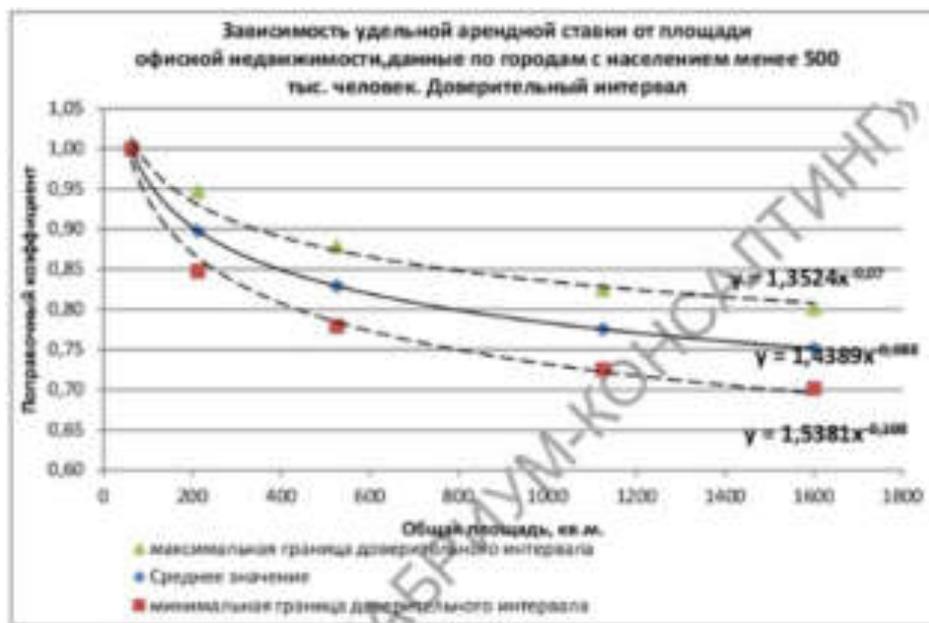


Рис. 84.

Рис. 47. Зависимость арендных ставок объектов офисного назначения от площади для городов с населением менее 500 тыс. чел. ⁷⁹

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,088} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,088 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 27. Корректировка на площадь для оцениваемого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	301,60	200,00	190,00	176,00	82,00
Величина корректировки, %	x	-3,55%	-3,98%	-4,63%	-10,83%

Корректировка на техническое состояние (отделку). Далее анализируется техническое состояние оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Так как все объекты-аналоги имеют сопоставимую стандартную отделку в хорошем состоянии, то корректировка не вводилась. Объект оценки не имеет отделки, однако, для корректности производимого расчёта поправка на состояние отделки введена далее после получения величины стоимости оцениваемого 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.

⁷⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Таблица 164. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тысяч чел.

Этаж расположения	Аналог		
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,07	1,26
	2 этаж и выше	1,00	1,19
	цоколь/подвал	0,79	0,84

Рис. 48. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁸⁰

Таблица № 28. Корректировки на этаж расположения

Этаж расположения	Площадь этажа, кв. м					Корректирующий коэффициент
	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	
Подвал	301,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,79
Цоколь	0,00	200,00	200,00	200,00	0,00	0,79
1 этаж	0,00	0,00	0,00	0,00	82,00	1,00
Общая площадь, кв. м	301,60	200,00	200,00	200,00	82,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,790	0,790	0,790	0,790	1,000	-
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	-21,00%	-

Корректировка на тип входа. Оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 2, 3 имеют отдельный вход с улицы, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №№ 1, 4 совместный вход, требуется корректировка.

Таблица 180. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Отдельный вход	Аналог	
		отдельный вход есть	отдельного входа нет
	отдельный вход есть	1,06	1,06
	отдельного входа нет	0,94	1,00

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок объектов офисного назначения для городов с населением менее 500 тыс. чел.⁸¹

Таблица № 29. Корректировки на отдельный вход

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Коэффициент	1,06	1,00	1,06	1,06	1,00
Величина корректировки, %	x	6,00%	0,00%	0,00%	6,00%

Корректировка на тип парковки. Далее анализируется тип парковки оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в домах, которые имеют стихийную парковку, кроме объекта-аналога № 2. Объект-аналог № 2 расположен в жилом доме с парковкой на огороженной территории. Поскольку доступ на парковку для посетителей нежилых помещений закрыт (парковка для жителей дома), то парковка принимается как стихийная. 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.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Далее анализируется наличие/отсутствие офисной мебели, техники и оборудования у оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. У Объекта

⁸⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

⁸¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

оценки и всех объектов-аналогов отсутствует движимое имущество, не связанное с недвижимостью, кроме объекта-аналога № 2, который предлагается в аренду вместе с мебелью. Необходимо ввести корректировку для объекта-аналога № 2.

№	Объекты коммерческой недвижимости (помещение, оборудование, мебель и техника в рабочем состоянии и/или в наличии запасных частей) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения различного назначения, производственно-складские здания с техникой, мебелью и оборудованием, включая запчастями	1,09	1,18	1,13
7	Торговые здания и помещения различного назначения, производственно-складские здания с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
8	Здания и помещения различного назначения с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,18	1,12
9	Здания и помещения различного назначения с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	Офисные (Административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,05	1,11	1,07

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты на наличие оборудования, мебели и техники объектов коммерческой недвижимости⁸²

Для расчета корректировки был принят коэффициент по минимальной границе для офисных (административных) зданий и помещений с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет (п. 10) равный 1,05, поскольку объекта-аналога № 2 предлагается в аренду только с мебелью.

Таблица № 30. Корректировка на наличие мебели

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%

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

Таблица № 31. Внесение поправок по второй группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная по последовательным элементам цена	-	3 087	5 106	4 510	5 292
Корректировка на ценовую зону					
Территориальная зона	Прочие	Прочие	Центр города	Центр города	Прочие
Корректировка	x	0,00%	-22,00%	-22,00%	0,00%
Функциональная зона	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на локальное местоположение					
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Внутриквартально	Первая линия	Внутриквартально
Корректировка	x	0,00%	4,71%	0,00%	4,71%
Корректировка на тип объекта					
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь					
Общая площадь, кв. м	301,60	200,00	190,00	176,00	82,00
Корректировка	x	-3,55%	-3,98%	-4,63%	-10,83%
Корректировка на техническое состояние					
Техническое состояние	Стандартная отделка в хорошем состоянии (допущение)	Стандартная отделка в хорошем состоянии			
Корректировка	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

⁸² Аналитические материалы «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация «СтатРиелт» на 01.07.2023 г. // URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3177-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2023-goda>

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на этаж расположения					
Этаж	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь	1
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	-21,00%
Корректировка на тип входа					
Тип входа	Отдельный	Совместный	Отдельный	Отдельный	Совместный
Корректировка	х	6,00%	0,00%	0,00%	6,00%
Корректировка на парковку					
Условия парковки	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)				
Корректировка	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется мебель	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	х	0,00%	-4,76%	0,00%	0,00%
Итого корректировка по второй группе элементов сравнения	х	2,45%	-26,04%	-26,63%	-21,12%
1 - абсолют. вал. коррекция	х	97,55%	73,96%	73,37%	78,88%
Весовой коэффициент	х	30,13%	22,84%	22,66%	24,36%
Итого скорректированная цена аналогов	х	3 163	3 777	3 309	4 174
Сумма модулей частных корректировок (без учета скидки на торг)	х	9,55%	35,45%	26,63%	42,53%
<i>Коэффициент вариации</i>		12,78%			
Итоговая скорректированная по последовательным элементам цена, руб./м² в год без НДС	3 583	953	863	750	1 017

Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Таблица № 32. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Наименование	Значение
Общая площадь, кв. м	301,60
Ставка аренды, руб./кв. м в год, без коммунальных и эксплуатационных расходов арендатора, без НДС	3 583
Потенциальный валовый доход (ПВД) без НДС, руб.	1 080 494

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – потери от неуплаты.

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

Рынок офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом регионе является активным. При расчете действительного валового дохода Оценщик применял значение потерь от недоиспользования, как среднее значение уровня вакантных площадей для городов с населением до 500 тыс. чел. (согласно п. 3.4 Отчета) в размере 11,8%. Величина недозагрузки при сдаче в аренду принимается постоянной для всего прогнозного периода, так как в условиях экономического кризиса снижение количества потенциальных долгосрочных арендаторов нивелируется временными арендаторами, которые ранее рассматривали варианты покупки коммерческой недвижимости для личных целей и отказавшиеся от ее покупки на время кризиса в пользу временной аренды до нормализации ситуации. Кроме того, с учетом нестабильности политической и экономической ситуации какое-либо достоверное прогнозирование данного показателя затруднено.

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	6,0%	11,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	13,9%	10,0%	17,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,8%	6,7%	20,8%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	6,8%	16,7%

Рис. 51. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов свободного назначения (активный рынок)⁸³

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

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

Таблица № 33. Расчет действительного валового дохода (без НДС)

Наименование	Значение
Потенциальный валовой доход, руб. в год	1 080 494
Потери от недоиспользования, %	11,80%
Потери от неплательщиков, %	0,00%
Действительный валовой доход, руб. в год	952 996

В связи с тем, что оцениваемое помещение не использовалось (не выполнена внутренняя отделка), провести сопоставление прогнозируемых и ретроспективных доходов (в связи с их отсутствием) не представляется возможным.

Расчет чистого операционного дохода

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

По незадокументированным данным, предоставленным Заказчиком, размер операционных расходов по оцениваемому объекту составляет:

Таблица № 34. Данные о фактических расходах за 2021 г., без НДС

Наименование	Значение
Вознаграждение управляющей компании	161 540,53
Взносы на кап. ремонт	7 095,11
Теплоснабжение	41 528,59
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	39 452,71
Налог на имущество	0,00

⁸³ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, полная версия (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.)

Наименование	Значение
Страхование	13 253,76
Итого без учета теплоснабжения и расходов по текущему санитарному и техническому содержанию	181 889,40
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	16,83%

Таблица № 35. Данные о фактических расходах за 2022 г., без НДС

Наименование	Значение
Вознаграждение управляющей компании	178 964,19
Взносы на кап. ремонт	109 302,36
Теплоснабжение	36 607,83
Расходы по текущему санитарному и техническому содержанию	51 248,03
Налог на имущество	0,00
Страхование	10 149,02
Итого без учета теплоснабжения и расходов по текущему санитарному и техническому содержанию	298 415,56
Величина операционных расходов собственника в % от ПВД	27,62%

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

Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов арендатора) для офисно-торговых объектов свободного назначения была принята по рыночным данным согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.) как среднее значение величины операционных расходов для торговых и сходных типов объектов (к которым относятся помещения свободного назначения согласно классификации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2022) для городов с населением до 500 тыс. чел. с уровнем доходов ниже среднего (уровень доходов в регионе расположения Объекта оценки и по стране в среднем представлены в п. 4.1 Отчета), то есть 22,8%.

Значения «доп. расходы собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах и границы интервала по различным городам

Таблица №. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки, % - Прочие торговые в составе типа объекта

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	27,2%	20,1% - 34,3%
2	Санкт-Петербург	24,3%	17,0% - 31,5%
3	города с населением более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга	20,0%	13,0% - 27,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	10,0% - 23,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	10,0% - 24,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	19,4%	13,2% - 25,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,0%	14,2% - 31,0%

Рис. 52. Размер операционных расходов собственника⁸⁴

⁸⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.)

Таблица № 36. Расчет расходов собственника, подлежащих вычету

Наименование	Значение
Средняя величина операционных расходов, % от потенциального валового дохода	22,8%
Потенциальный валовой доход, руб. в год	1 080 494
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб.	246 353

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

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

Таблица № 37. Расчет чистого операционного дохода, без НДС

Наименование	Значение
Действительный валовый доход, руб. в год	952 996
Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	246 353
Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	0,00
Чистый операционный доход, руб. в год	706 643

В течение прогнозного периода в качестве денежного потока принимается величина чистого операционного дохода. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. п. 6.3.4 Отчета) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозный период осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки (п. 4.1 Отчета).

Таблица № 38. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) для оцениваемого объекта, без НДС

Период	07.09.2023- 31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогноз- ный период
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	223 770 ⁸⁵	745 509	776 447	807 505	839 805
Темп изменения, %	— ⁸⁶	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%

6.3.4. Определение ставки дисконтирования

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

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

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)⁸⁷, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

⁸⁵ С учетом доли года 0,32, соответствующей периоду прогнозирования

⁸⁶ Так как при расчете величины чистого операционного дохода (ЧОД) учтены текущие цены, темп роста в 2023 году по сравнению с 2022 годом не применяется и не указывается

⁸⁷ Применим в рамках оценки бизнеса

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

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

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 4.4 настоящего Отчета в размере 12,60%.

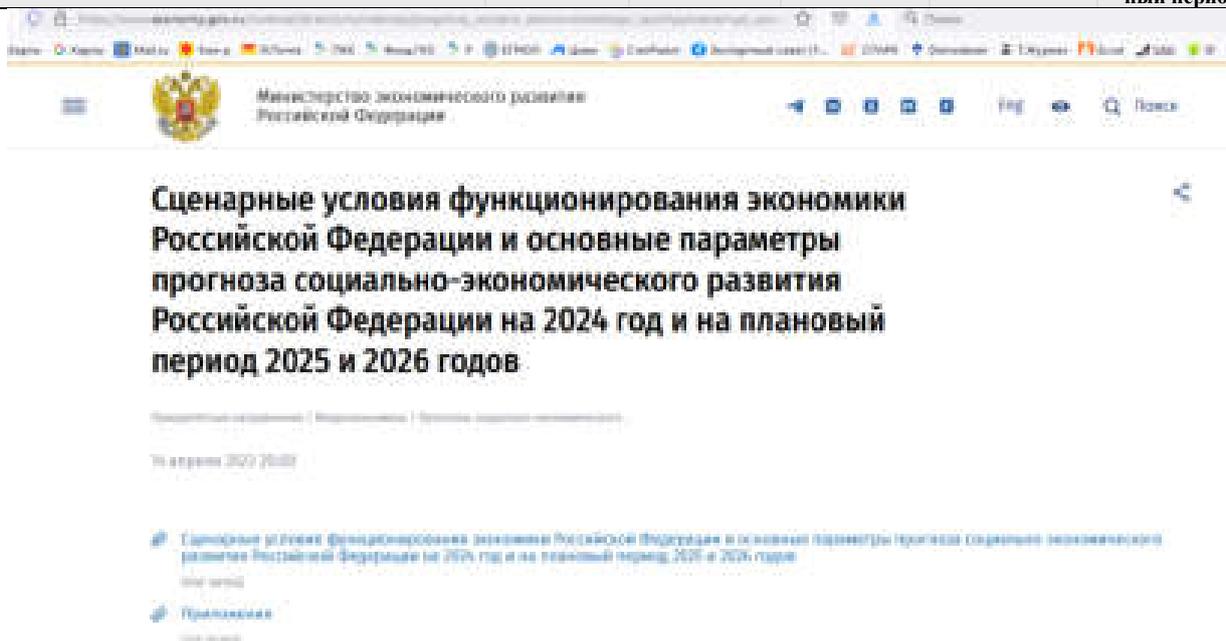
В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Таблица № 39. Прогноз инфляции

Источник	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, 14 апреля 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_sce_narnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html	5,3%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

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

Источник	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
----------	------	------	------	------	-----------------------



Министерство экономического развития Российской Федерации						
Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	параметр	2023	2024	2025	2026	2028
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
	Цена на нефть марки Brent, долл. США / баррель	80,7	80,7	75,7	71,8	70,8
	Курс евро (среднегодовой) долларом США за евро	1,08	1,08	1,08	1,10	1,11
2. Внутренние условия						
	Инфляция (ИПЦ): прирост цен на конец периода, % к декабрю	11,8	5,3	4,0	4,0	4,0

Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)	5,7%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
--	------	------	------	------	------

Макроэкономический опрос Банка России					
Результаты опроса: июль 2023 года*					
	2023	2023	2023	2024	2025
	(факт)	(оценка)	(оценка)	(оценка)	(оценка)
ИПЦ (в % годовых, к декабрю года)	11,8	5,3	4,0	4,0	4,0
ИПЦ (в % годовых, к июлю года)	11,8	5,3	4,0	4,0	4,0
Инфляция (в % годовых, к июлю года, в среднем за год, в учетом выходящих данных)	11,8	5,3	4,0	4,0	4,0
ИПЦ (в % годовых)	11,8	5,3	4,0	4,0	4,0

Инфляция, принимаемая к расчету	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%	4,00%
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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

Таблица № 40. Определение ставки дисконтирования

Период	Показатель	Значение				Постпрогнозный период
		2023	2024	2025	2026	
	Ставка капитализации, %			12,60%		
	Долгосрочный темп роста в год, %	5,50%	4,15%	4,00%	4,00%	4,00%
	Ставка дисконтирования, %	18,10%	16,75%	16,60%	16,60%	16,60%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.3.5. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

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

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^1 \times (1+i_2)^{t-1} \times \dots \times (1+i_n)^{t-n+1}}, \text{ где:}$$

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

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,16=0,32 года / 2.

Таблица № 41. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Период	07.09.2023-31.12.2023	2024	2025	2026
Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС	223 770	745 509	776 447	807 505
Период	0,32	1,32	2,32	3,32
Середина периода (период дисконтирования)	0,16	0,82	1,82	2,82
Ставка дисконтирования	18,10%	16,75%	16,60%	16,60%
Коэффициент дисконтирования	0,9740	0,8780	0,7525	0,6454
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	217 953	654 553	584 288	521 148

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

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

Таблица № 42. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

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

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

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

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

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

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

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

Таблица № 43. Расчет текущей постпрогнозной стоимости, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб. без НДС	839 805
2	Ставка капитализации	12,60%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. без НДС ($3=1/2$)	6 665 121
4	Период дисконтирования	3,32
5	Коэффициент дисконтирования ⁸⁹	0,5977
6	Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС ($6=3*5$)	3 983 593

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,32.

6.3.7. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

⁸⁹ Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.3.5 Отчета

Таблица № 44. Расчет стоимости оцениваемого объекта по доходному подходу

Период	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	217 953	654 553	584 288	521 148	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					3 983 593
Стоимость Объекта оценки, руб. без НДС в допущении о стандартной отделке в хорошем состоянии, руб.	5 961 535				
Затраты на проведение ремонта, (=4 100 руб./кв. м ⁹⁰ *301,60 кв. м), руб.			1 236 560		
Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	4 724 975				

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

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

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

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

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

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

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

Для определения стоимости оцениваемого помещения Оценщик применил два подхода – сравнительный (рыночный) и доходный. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить су-

⁹⁰ Разница в стоимости стандартной отделки и стоимости косметического ремонта (согласно п. 4.4 Отчета)

Оценщик использовал укрупнённые данные о величине затрат на проведение ремонта, которые являются средними и могут не соответствовать фактическим затратам. Оценщик допускает, что данный способ расчета является наиболее корректным с учетом ограниченности имеющейся у него информации. Оценщику не предоставлены данные о планируемых затратах по ремонту, в связи с отсутствием данной информации у правообладателя

ществены или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

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

Рис. 53. Неопределенность величины стоимости при сравнительном (рыночном) подходе⁹¹

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходный тип объектов недвижимости	16,5	15,4 - 17,4
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,4 - 17,4
3. Высшего класса торговая недвижимость	16,5	15,5 - 17,5

Рис. 54. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе⁹²

Таблица № 45. Неопределенность величины стоимости

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

Таблица № 46. Неопределенность величины стоимости по подходам

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода, руб.	5 722 173	4 724 975	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	12,00%	16,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (С _{min}), руб.	5 035 512	3 945 354	-
Верхняя граница диапазона стоимости (С _{max}), руб.	6 408 833	5 504 596	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min 5 035 512	max 5 504 596	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному (рыночному) и доходному подходу пересекаются			

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

⁹¹ «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.

⁹² «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.

Таблица № 47. Согласование результатов и определение итоговой стоимости Объекта оценки

Наименование	Стоимость по сравнительному (рыночному) подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Вес по подходу	Стоимость округленно до тысяч, руб. без НДС
Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443	5 722 173	0,50	4 724 975	0,50	5 224 000

Таким образом,

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, ул. Фабричная, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:2009002:1443, по состоянию на 07 сентября 2023 г.⁹³ составляет:

5 224 000 (Пять миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей без учета НДС.

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

⁹³ С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4. Отчета

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 46 от «07» сентября 2023 г.
к договору № Югра-ЛК об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «10» марта 2021 г.

Задание на оценку

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

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

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

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

- копия Выписки из ЕИРН от 10 февраля 2023 г.;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от Заказчика.

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

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ипотеки (обременений) в виде доверительного управления, залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости Объекта оценки для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» и принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 6 (шести) месяцев с даты оценки.

6. Вид стоимости, предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления. Справедливая (рыночная) 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.

Предпосылки справедливой стоимости:

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

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

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

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

7. Указание на форму составления Отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение 2 (двух) лет в количестве 2 (двух) и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее 3 (трех) лет на дату оценки. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

8. Дата оценки. 07 сентября 2023 г.

9. Срок проведения оценки. 07 сентября 2023 г. (исключительно).

10. Общие допущения и ограничения:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью, Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и / или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оценочной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предпологает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.
- Владелец/покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели,

характеристик и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительско-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении Объекта оценки. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, являющиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо внешних скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
 - ✓ связанные с особенностями Объекта оценки, а также спецификой рынка;
 - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
 - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происшедших событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измерима и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Исполнителем / Оценщиком. Исполнитель / Оценщик допускает, что содержащаяся концепция расчетов и исключение из них влияния краткосрочных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.
- Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием наложения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, исходя из фактического права общей долевой собственности и доверительное управление не вводится.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится Объекту оценки в целом. Любое сопоставление части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

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

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

11. Специальные допущения, иные существенные допущения: Не выявлены.

12. Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

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

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

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

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

12. Подписи сторон

От Заказчика:

Генеральный директор
 /Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Генеральный директор
 /С.О. Найчук/

Приложение 2. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2778091933

Свободного назначения, 100 м²

Закрепить выделение | Добавить описание | Добавить историю



2 750 000 Р
21300 руб/м²

8 963 107-08-41

Написать сообщение
Позвонить в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как пройти?
Как лучше?
Как можно посмотреть?

Авито
Криптон
по факту сделки 2012
Зарегистрировано
Рейтинг продавца

Объявление по запросу

Подключить уведомления

Коллекция
Анализ

О помещении

Возраст: 10 лет	Состояние: без отделки
Строительный год: 2012	Мощность электросети: 250 кВт (с возможностью увеличения)
Общая площадь: 100 м ²	Способы отопления: центральное
Этаж: 1	Тип отделки: паркет
Высота потолков: 2.6 м	

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_275691933

Расположение
Пензенская область, Пенза, ул. Яковлева, 129
р. н. Железнодорожный

2 750 000 Р
2750000 руб.

И 963 107-08-41

Описание
Помещ. по адресу: ул. Яковлева 129, 106 кв. м.
Площадь 106 кв. м.
Отделочный класс: Высший класс 2.7 м.
Помещение отлично подходит под офис, оказание услуг в сфере красоты, небольшие производства и т.д.
Плановый этаж первого этажа.
Отличное место для своего бизнеса!
Без комиссии.

Оздании
Помещение в эксплуатации
Помещение на уюде, бесплатное
Тип здания: жилой дом
Классификация помещения: объект ИО
Удобность для работы: отдаленность в дальних

Спросите у продавца
Зарегистрируйтесь

Ирина С.
Кричалов
на Avito с ноября 2016
Знакомый вид: 800 руб/мес

Ирина С. Кричалов

Позвоните по телефону

Посетите на площадке

Ирина С. Кричалов

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_2757630921

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_2757630921

Пенза • • • • • Пенза • Помещения для бизнеса/офисов

Свободного назначения, 163 м²

Добавить фотографии | Добавить описание

6 499 000 Р
6499000 руб.

8 908 520-30-18

Описание
Помещение в эксплуатации
Помещение на уюде, бесплатное
Тип здания: жилой дом
Классификация помещения: объект ИО
Удобность для работы: отдаленность в дальних

Спросите у продавца
Зарегистрируйтесь

Ирина С.
Кричалов
на Avito с ноября 2016
Знакомый вид: 800 руб/мес

Ирина С. Кричалов

Позвоните по телефону

Посетите на площадке

Ирина С. Кричалов

О помещении
Всего кв. метра: 163 кв. м.
Отделочный класс: Высший класс 2.7 м.
Площадь помещения: 163 кв. м.
Этаж: первый этаж
Высота потолков: 2.7 м

Отлично офисное
Идеально для производства (или малого предприятия)
Отличное место
Типовое здание

https://www.wibo.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_163_m_2157630521

Расположение

Пензенская область, Пенза, Московский ул., 4Б,
д.ч. Пензенской

[Показать карту](#)

6 499 000 Р ▾

33 871 Р за м²
[История цен](#)

Описание

Предлагается нежилая недвижимость в историческом центре г. Пензы по адресу ул. Московская, 4Б. Помещение расположено в цокольном этаже нового жилого дома, общая площадь 163 кв.м., включает в себя: вход, две санузла, складские помещения, и 3 большие комнаты с паркетом напольным офисным покрытием, потолочный свет и светильники настенные, выходящими на двор и onto улица.

ВАЖНО! Продажа помещения с НДС. Покупатель-юрлицо имеет право установить законную скидку по налогу 20% от суммы покупки в пользу продавца!

Все подробности по телефону. По результатам осмотра готовы обсудить все условия сделки и иные условия сделки!

8 908 520-30-18

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Введите вопрос

[Написать сообщение](#)

[Позвонить продавцу](#)

О здании

Полнота и доступность

Тип здания: жилой дом

Находимость от дорог: в шаговой доступности

Помещение на улице: бесплатная

Многоэтажное здание: Нет

№ 2157630521 - 20 августа 2023 - 02:31 просмотров (16 человек)

[Посмотреть](#)

[Создать объявление](#)

[Позвонить продавцу](#)

https://penza.domclick.ru/card/sale_office_1743928290, дата обращения 07 сентября 2023 г.

https://penza.domclick.ru/card/sale_office_1743928290

https://penza.domclick.ru/sale/commercial_office_174326296

Описание

Продается офис, 2 этаж, площадь (по плану) 150 кв. м. Пенза, ул. Мухоморова.
Основные характеристики и преимущества помещения:

- Центр города;
- 3-я линия;
- Отдельная входная группа;
- Отдельный лифт, 6 кабинетов, ресепшн, кухня, санузел;
- Сопутные инженерные системы;
- Полностью оборудованная;
- Парковка;
- Кондиционирование;
- Наличие всех коммуникаций;
- Стоимость 8 500 000 руб.

Продается офис, 150 м²
8 500 000 Р
30 кв. м/кв

Ирина Казанцева
Исполнитель
на Деловом 3 этаж 3 кв.

Эксперт

Звоните Ирина, СМС и сообщения в мессенджеры не будут доставлены

[+7 \(903\) 355-29-99](tel:+79033552999)

Параметры объекта

Площадь	150 м ²	Этаж	2
Проектируемый	Нет	Под постройкой	0/0/0
Этажей в здании	10		

Расположение

Пенза, улица Мухоморова, 40

ЖК «Нурстан»
Местный Бизнес-класс

- 1-этаж, от 4,2 млн Р
- 2-этаж, от 7,8 млн Р
- 3-этаж, от 9,2 млн Р

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

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

Свободное назначение, 100 м²

Пенза, ул. Мухоморова, 40

Выборы:

300 м² 2 кв. м 0/0/0

Продан 10/06/2018 14:40. За 1 месяц, самый быстрый рост в регионе

4 100 000 Р

Предварительный план

Площадь: 1 000 кв. м

Этаж в здании: 10/10/0

Проект: 102/01/001-01/01/0

+7 903 355-29-99

Эксперт Ирина Казанцева

Эксперт
ID 16274072

https://reza.dan.ru/realty/immobil/22024793/

Акционерное общество **Лабриум** Недвижимость Коммерческая недвижимость Оценка объектов

Сайт создан в 2014

Условия сделки

Тип сделки: **Сделка без посредников**

Об объекте

Площадь:	100 м ²
Этаж:	1 из 3
Количество комнат:	3
Высота потолка:	3,3 м
Вспомогательная:	8 кв.
Состояние:	Полный ремонт
Вид:	Отдельный участок

4 100 000 Р

[Скрыть подробности цены](#)

Подарочный сертификат

Состояние: **100%**

История цен: **41 000 Р**

Мест: **432** (показано 401 из 432)

+7 902 333-28-99

[Ваше мнение о цене? Вернуться к началу](#)

[Написать](#)

 **Данные для сканирования**
ID: 04374761

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://penza.cian.ru/rent/commercial/275501477/>, дата обращения 07 сентября 2023 г.

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

Свободное назначение, 50 – 200 м²

Пензенская область Пенза район/районный центр Пенза, Т3

20 000 – 70 000 ₽/мес.

Площадь объекта: 100 м²

Цена за м²: от 4 200 ₽/мес

Наличие: 100 объектов (1 422)

Полное наименование: не указано

Вспомогательный адрес: не указан

+7 902 353-10-61

Искать похожие объекты nearby

Пенза

Агент недвижимости ID: 70314237

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

Доступно 3 площади

10 м ² 1 этаж	12 000 ₽/мес + 400 ₽/м ² /мес
100 м ² 1 этаж	40 000 ₽/мес + 400 ₽/м ² /мес
200 м ² 1 этаж	70 000 ₽/мес + 350 ₽/м ² /мес

Сдается в аренду торговая площадь от 10 до 200 м², расположенная на 1-м этаже дома Т3 по адресу ул. Ижевская 75. По площади делаются Магазин и Магазин/буфет. Площадь помещений арендуется в аренду в аренду. Отличный вид, свободный. Возможны варианты аренды помещений. Хотите посмотреть? Пожалуйста, свяжитесь с агентом в онлайн для вас здесь.

Возможное назначение

Свободное назначение

20 000 – 70 000 ₽/мес.

Площадь объекта: 100 м²

Цена за м²: от 4 200 ₽/мес

Наличие: 100 объектов (1 422)

Полное наименование: не указано

Вспомогательный адрес: не указан

+7 902 353-10-61

Искать похожие объекты nearby

Пенза

Агент недвижимости ID: 70314237

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

Условия аренды

Период:	1 месяц
Сезонность:	Постоянная
Срок аренды:	Длительный
Помещенный договор:	11 лет
Возможность оплаты:	Да

Об объекте

Коллекция объектов:	1
Площадь, м ² :	100
Вспомогательный адрес:	нет
Состояние:	Среднее

20 000 – 70 000 ₽/мес.

Площадь объекта: 100 м²

Цена за м²: от 4 200 ₽/мес

Наличие: 100 объектов (1 422)

Полное наименование: не указано

Вспомогательный адрес: не указан

+7 902 353-10-61

Искать похожие объекты nearby

Пенза

Агент недвижимости ID: 70314237

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_2_941602650?ysclid=llxbjivvx1356460659

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_2_941602650?ysclid=llxbjivvx1356460659

Сдам помещение свободного назначения, 190 м²

Добавить описание | Сделка | Добавить фото



110 000 Р
В МЕСЯЦ *
212 кв.метра, 4 этаж, 400 метров, бизнес-центр

8 906 730-41-19

Написать объявлению

Спросите у арендодателя

Адрес: Пенза

Без комиссии | Гарантированно | Без скрытых платежей

407 074227
Кварталы
10 марта с апреля 2019
Заклучено 211 объявлений
[Пожалуйста, прокомментируйте](#)

2 объявления по теме
Пожалуйста, прокомментируйте

Контактная информация
Ваше имя

О помещении

Вид: в офисе
Общая площадь: 190 м²
Этаж: цокольный

Свободное назначение
Тех. условия: прочие

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_2_941602650?ysclid=llxbjivvx1356460659

Расположение

Пензенская область, Пенза, Мухоморова ул., 4Б
р. в Пензе

Пожалуйста, прокомментируйте

Описание

Свободное назначение. Цокольный этаж. Удобная локация. Развитая инфраструктура. Хорошие транспортные развязки. В пешей доступности Станция Кафедральный собор. Детский садик. Библиотека. В пешей доступности детский садик. Хорошие условия для размещения. Есть отдельная комната для хранения вещей, мебели и документов. Удобный подъезд.

О здании

Тип здания: цокольный | Площадь: 190 м²

407 074227
Кварталы
10 марта с апреля 2019
Заклучено 211 объявлений
[Пожалуйста, прокомментируйте](#)

2 объявления по теме
Пожалуйста, прокомментируйте

Контактная информация
Ваше имя

Пожалуйста, прокомментируйте



Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком



В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Иск. №070823/01 от «07» сентября 2023 г.

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов данная информация соответствует известным нам фактам в отношении Объекта оценки, указанного в Техническом задании № 46 от 07 сентября 2023 г. и Договору № Югра-ПШ об оценке имущества, составленноголевой инвестиционной фонд от 10 марта 2021 г., отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10 февраля 2023 г.
2. Кадастровый паспорт помещения от 27 мая 2011 г.;
3. Технический паспорт помещения по состоянию на 27 мая 2011 г.
4. Немодультированные данные о фактических расходах за 2021 г., 2022 г.
5. Фотоматериалы

По состоянию на дату оценки нежилое помещение в павильоне А, назначение: нежилое, общая площадь 301,6 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане 13,14,15,16, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, ул. Фабричная, д. 3, кадастровый (или условный) номер: 38-29-1009002-1443 не используется, ведется поиск покупателя/арендатора, планируется использование помещения покупателем/арендатором в соответствии с его назначением.

Генеральный директор ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. 310117 «Управление консалтинга Югра»



Суляшова Д.В.

Раздел 2 Лист 2

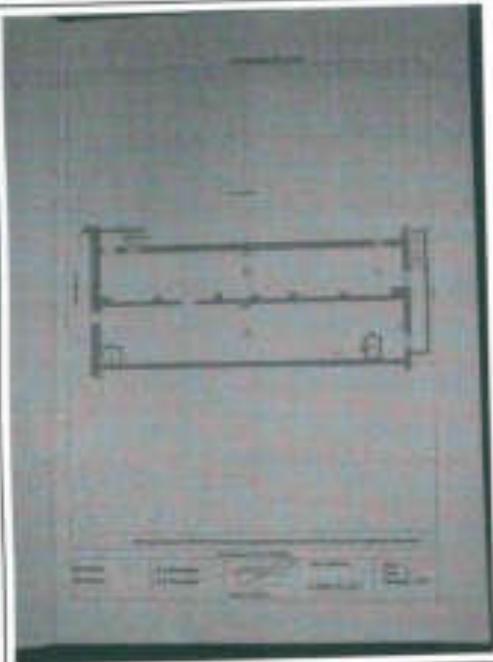
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

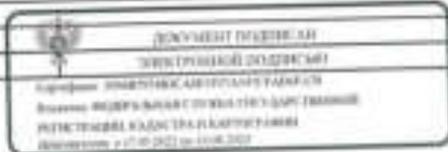
Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Начало листов выписки: 4
10.02.2023:		Кадастровый номер: 58:29:2009002:1443	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ЮГРА"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 58:29:2009002:1443-58/069/2023-11 25.01.2023 19:30:00
4	Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.01.2023 19:30:00
	номер государственной регистрации:		58:29:2009002:1443-58/069/2023-12
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 15.12.2009 по 31.05.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Среда", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Югра", издали 15.12.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ Федеральное агентство технического регулирования и интеллектуальной собственности Федеральное казначейство ИНН 7707083893 ОГРН 1047707083893	ИНН: 7704750193

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
План расположения помещений, местно-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
в/вд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.02.2023г.		Номер этажа (этажей): Подвал	
Кадастровый номер: 50:29:3090002:1443			
			
Масштаб: 1			
ИЗДАНИЕ НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ		ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	



Федеральное государственное учреждение «Центр Минимума государственного заказа – Центр многофункциональной центра предоставления государственных и муниципальных услуг Курск в Курскском районе ИНН 5204083000	
Курский тракт, д. 38, г. Курск, Курск-Малогобленский административный округ – Курск, Тамбовская область, Россия, 520408, тел./факс (3462) 299999	
ИНН 5204083000 16.02.2023 12:15	
Дата и время окончания приема документов, документов, документов и документов	
Идентификатор документа	Самостоятельно Оплатить Квитанцию
Идентификатор документа	Идентификатор документа
	
Идентификатор документа: 64575127400433833109260328139879306360	
Идентификатор документа: 64575127400433833109260328139879306360	
с 17.05.2022 18:02:00 UTC до 10.08.2023 18:02:00 UTC	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	



№		
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		
<i>помещения</i>		
Лист № <input style="width: 30px;" type="text" value="1"/>		всего листов <input style="width: 30px;" type="text" value="3"/>
	Дата	27.05.2011
Кадастровый номер		
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 56:401:002:000398750:0001:20012 (39875)		
1. Описание объекта недвижимого имущества		
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение		
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение		подв
1.3. Общая площадь помещения		301,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):		
Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Железнодорожный р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Фабричная
Номер дома		5
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		
1.5. Назначение помещения		нежилое
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме		квартира
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната		
1.8. Номер помещения на поэтажном плане		13, 14, 15, 16
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества		
1.10. Примечание	Дата проведения последней технической инвентаризации:	20.08.2010
Встроенное нежилое помещение расположено в подвале в 10-ти этажном кирпичном жилом доме (лит А)		
1.11. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ		
Свидетельство об аккредитации №000395 от 03.11.2007		
Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)		Трудица, Людмила
Начальник отделения		В.А. Хичатов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

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

1.10. Регистрации права собственности

Дата регистрации	Субъект права (Ф.И.О или наименование юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования

Описание к поэтажному плану

Этаж	Экз. №	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полезная площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самост. застр-ка
						Основ-ная	Подсоб-ная	Прочая		
А	00	13	нежилое помещение	29,84*3,59-2,15*1,75-1,00*2,15	159,2	159,2			2,60	✓
А	00	14	нежилое помещение	29,84*4,68-1,22*0,53-1,21*0,80-0,36*0,93*3	136,4	136,4			2,60	✓
А	00	15	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
А	00	16	туалет	1,50*2,00	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по литер А этаж этаж					301,6	295,6	6,0			
Итого по литер А					301,6	295,6	6,0			
Итого по помещению					301,6	295,6	6,0			

Заявитель настоящим подтверждает и несет ответственность за достоверность сведений, указанных в кадастровом паспорте, и за предоставление достоверных сведений, необходимых для государственной регистрации недвижимости.

2011, Зарубинский по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/1

Начальник отделения В.А. Кичатов

№

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта

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

Сведения о ряде привязки к кадастровому учету и ОИИ

Учетный номер	<i>19875</i>	Реестровый номер	
Инвентарный номер	<i>56:401:002:001/198750-0001:20012</i>		
Кадастровый номер			

Шагами приёма государственными техническим учетом и внесением сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКЛ)

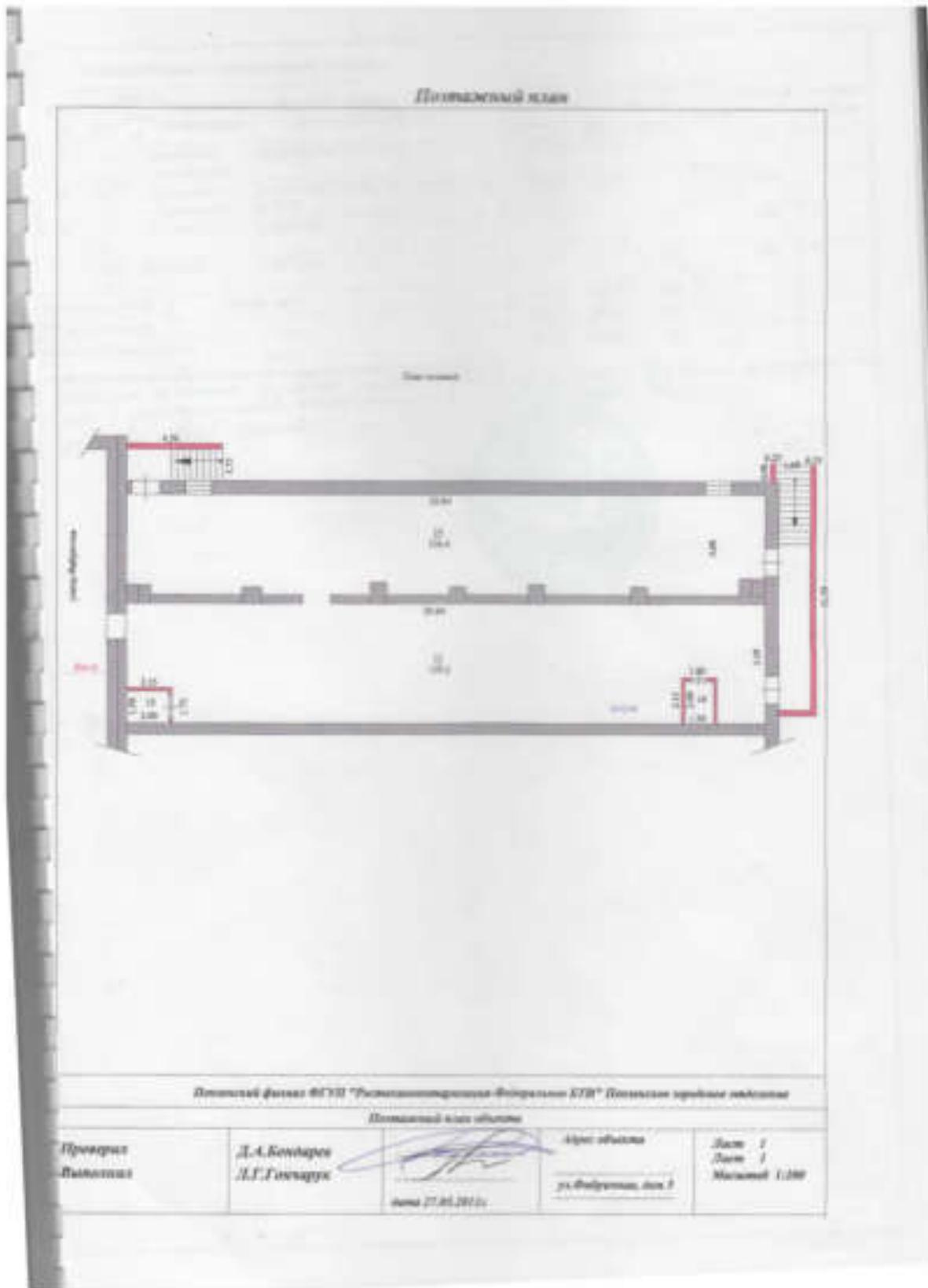
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *27.05.2011*

Начальник отделения



В.А. Кунатов



Экспликация к поэтажному плану										
Лите- ра	Эт- аж	№ по пла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площ. кв.м.	в т.ч. площадь, кв.м. Одно- поль- ная	Полсоб- ная	Прочая	Высота помещ.	Самовла- д. застр-ка
А	00	13	нежилое помещение	$29,84 \times 5,59 - 2,15 \times 1,75 - 1,80 \times 2,17$	139,2	139,2			2,60	✓
А	00	14	нежилое помещение	$29,84 \times 4,68 - 1,22 \times 0,73 - 1,21 \times 0,80 - 0,30 \times 0,93 \times 5$	136,4	136,4			2,60	✓
А	00	15	туалет	$1,50 \times 2,00$	3,0		3,0		2,60	✓
А	00	16	туалет	$1,50 \times 2,00$	3,0		3,0		2,60	✓
Итого по этажер А этаж пола					301,6	295,6	6,0			
Итого по этажер А					301,6	295,6	6,0			
Всего по помещению					301,6	295,6	6,0			

Примечание: названные помещения и иные помещения без назначения
 Запрещается на них, проводить какие-либо работы с 01.01.2011, Указанным по плану
 и в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 01.01.2011 *Игорь Шкляев*



Характеристика строений и сооружений							
Литера	Наименование помещения	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Конструктивные особенности	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Самостоятельно возведено
A	Встроенное нежилое помещение располож. в подвале в 10-тиэтажном кирпичном жилом доме (лит А)	2010	ФУНДАМЕНТ монолитный, СТЕНЫ-кирпичные, КРОВЛЯ-металлочерепица	электропроводка, вентиляция, канализация, отопление	201,6	784,2	5
Всего					201,6	784,2	

Дефектные инвентариз. стоимость в ценах 01.01.2010 составляет 2214304,90

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 28.08.2010

Исполнил:  А.Г. Гончарук

Проверил:  А.А. Бондарев

Главный инженер:  Н.Н. Паршуни

Последующие обследования:

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

Опись (состав) технического паспорта

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Технический паспорт		4	
2	Потажный план		1	