



**АБК**  
ОЦЕНКА

## **ОТЧЁТ №О-21/04/17-210** **от 21 апреля 2017 г.**

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 384,90 кв. м, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. ПЕНЗА, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, ул.  
ЛАДОЖСКАЯ, д. 154

ПО СОСТОЯНИЮ НА 21 АПРЕЛЯ 2017 г.





**АБК**  
ОЦЕНКА

ООО «Активные Бизнес Консультации»  
ОГРН 1057747886096 от 19 августа 2005 г.  
123557, г. Москва, Электрический пер.,  
д. 3/10, стр. 3, эт. 3  
тел.: +7 (495) 723-13-35, +7 (495) 380-16-85  
www.active-consult.ru  
abk@active-consult.ru

21 апреля 2017 г.

Генеральному директору  
ООО УК «Радомир» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «СКМ Недвижимость»  
Афанасьевой Л. М.

**УВАЖАЕМАЯ ЛАРИСА МИХАЙЛОВНА!**

В соответствии с Дополнительным соглашением №210 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава, Оценщик Исполнителя произвел оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154.

Оценка произведена по состоянию на 21 апреля 2017 г. после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Предполагаемое использование результатов оценки – для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость».

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на 21 апреля 2017 г., итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154, округленно до тысяч рублей без учета НДС составляет:

**12 103 000 (Двенадцать миллионов сто три тысячи) рублей РФ**

Генеральный директор  
Общества с ограниченной  
ответственностью «АБК –  
Активные Бизнес  
Консультации»



О.С.Астафьева

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>4</b>
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	6
1.4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	8
1.4.1	Общие допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки .....	8
1.4.2	Специальные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки Объекта оценки .....	9
1.5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
2.1	Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	12
2.2	Анализ местоположения Объекта оценки .....	12
2.3	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также его юридическое описание .....	15
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>19</b>
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	19
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки .....	25
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	29
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	38
3.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта .....	39
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>42</b>
<b>5.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>44</b>
5.1	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	44
5.1.1	Последовательность определения стоимости .....	44
5.1.2	Иерархия данных и применяемые методы .....	44
5.1.3	Рыночный (сравнительный) подход .....	48
5.1.4	Доходный подход .....	49
5.1.5	Затратный подход .....	50
5.2	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА .....	51
5.2.1	Выбор метода в рамках рыночного (сравнительного) подхода .....	51
5.2.2	Подбор объектов-аналогов .....	52
5.2.3	Описание вводимых корректировок .....	58
5.2.4	Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода .....	67
<b>6.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	<b>70</b>
<b>7.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>71</b>
<b>8.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ</b> .....	<b>72</b>
	<b>Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки</b> .....	<b>76</b>
	<b>Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность результатов оценки</b> .....	<b>82</b>
	<b>Приложение №3. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</b> .....	<b>90</b>

## 1. ВВЕДЕНИЕ

### 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки является Дополнительное соглашение №210 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г. заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир» (Заказчиком), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость», в лице Генерального директора Афанасьевой Ларисы Михайловны, действующей на основании Устава, и Обществом с ограниченной ответственностью «АБК - Активные Бизнес Консультации» (Исполнителем), в лице Генерального директора Астафьевой Ольги Сергеевны, действующей на основании Устава.

**Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

<b>Наименование объекта</b>	Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 384,9 кв. м., 2 этаж, номера на поэтажном плане 1-13, адрес объекта: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
<b>Кадастровый (или условный) номер</b>	58-58-35/013/2010-008
<b>Имущественные права</b>	Право общей долевой собственности
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	Доверительное управление
<b>Субъект права</b>	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СКМ Недвижимость», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Правоудостоверяющий документ</b>	Свидетельство о государственной регистрации права серия 58 АА №768199 от 02 июня 2010 г.

*Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Исходная информация, расчет справедливой стоимости Объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений. В процессе настоящей оценки для определения справедливой стоимости недвижимого имущества Оценщик применил рыночный (сравнительный) подход.

**Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154, руб.	12 102 549,26	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1,00</i>	-	-
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей</b>	<b>12 103 000</b>		

*Источник: расчеты Оценщика*

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** оценка проведена с учетом допущений и ограничений, указанных в п. 1.4 данного Отчета.

Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) итоговая величина рыночной или иной 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.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, по состоянию на 21 апреля 2017 г. итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154, округленно до тысяч рублей без учета НДС составляет:

**12 103 000 (Двенадцать миллионов сто три тысячи) рублей РФ**

**Оценщик:**

Член Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент».  
Номер по реестру: 370 от 06 сентября  
2013 г.

Генеральный директор Общества  
ограниченной ответственности  
«АБК - Активные Бизнес  
Консультации»



*[Handwritten signature]* Д. В. Калужских

*[Handwritten signature]* О. С. Астафьева

21 апреля 2017 г.

## 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки / Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	нежилое помещение, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Полный перечень документов, содержащих характеристики Объекта оценки, представлен в разделе 2.1 данного Отчета
<b>Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</b>	Право общей долевой собственности, доверительное управление
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Право собственности, без учета ограничений (обременений) прав
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	21 апреля 2017 г.
<b>Осмотр Объекта оценки</b>	Осмотр Объекта оценки не проводился. Оценка проводится по документам и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных фотоматериалов, Оценщик не несет ответственности за достоверность выполненных расчетов в части, связанной с влиянием данных отличий.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость Объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничения, принятые Оценщиком при проведении оценки»
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует

## 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»; <u>ОГРН, дата присвоения:</u> 1077746271437 от 31 января 2007 г.; <u>Место нахождения:</u> 119361, г. Москва, улица Озерная, д. 42, пом. I, эт. 4, ком. 25.
<b>Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	<u>Фамилия, имя, отчество:</u> Калужских Денис Владимирович; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»; <u>Номер по реестру:</u> 370 от 06 сентября 2013 г.;

	<p><u>Номер контактного телефона Оценщика:</u> +7 (495) 723-13-35;  <u>Адрес электронной почты Оценщика:</u> abk@active-consult.ru;  <u>Почтовый адрес/ место нахождения Оценщика:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3;  <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью;  <u>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации»;  <u>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</u> 1057747886096;  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г. ;  <u>Место нахождения юридического лица:</u> 123557, г. Москва, Электрический пер., д. 3/10, стр. 3, эт. 3;  <u>Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности юридического лица:</u> полис страхования ответственности оценщика № 77700 ОО-000200/16 от 03 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек, выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество», срок действия с 18 августа 2016 г. по 17 августа 2017 г. ;  <u>Система менеджмента качества организации соответствует международному стандарту ISO 9001:2015 (ГОСТ Р ИСО 9001-2015)</u></p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b></p>	<p>Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика выполнены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>• в отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;</li> <li>• юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика;</li> <li>• Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не является участником (членом) или кредитором Заказчика, как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор;</li> <li>• вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, негативно влияющие на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, отсутствуют;</li> <li>• размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки (в том числе размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки).</li> </ul>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>Не привлекались</p>

## 1.4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

### 1.4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 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 Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика / Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки.
- От Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки и ограничений (обременений) прав, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений) прав.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. 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.
- Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об

Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки.

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

#### **1.4.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Осмотр Объекта оценки не проводился. Согласно данным Заказчика, оцениваемое помещение не имеет отделки. В случае отличия фактического состояния отделки оцениваемого помещения от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик ответственности не несет.
- Заказчиком предоставлен Технический паспорт на оцениваемый объект по состоянию на 16 ноября 2009 г. По устным данным Заказчика объект недвижимости соответствует характеристикам, указанным в Техническом паспорте, изменение объемно-планировочных характеристик объекта не проводилось. Оценка проведена из допущения о соответствии данных Технического паспорта действительности.
- На дату оценки Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления, находится на праве общей долевой собственности. Но для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки Заказчиком не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на достоверность результатов оценки.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета могут быть оговорены иные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

### **1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

- Федеральный закон N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 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.;
- Стандарт 1 Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие положения», утвержденный Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 2 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 3 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 4 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 г., с изменениями и дополнениями согласно Протоколу № 101/2015 от 13 октября 2015 г.) (в действующей редакции);
- Стандарт 7 Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»: «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД» (Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 г.) (в действующей редакции);
- Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»,

---

утвержденные Решением Совета НП «СВОД» (Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 г.) (в действующей редакции).

Федеральные стандарты оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3). ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку Объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7), стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» применяются, так как Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии представлены в Приложении № 3 к Отчету, предоставлены Заказчиком);
- нормативных актов (см. раздел 7 Отчета);
- методической литературы (см. раздел 7 Отчета);
- информационно-аналитических источников (ссылки на источники см. по тексту Отчета).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении № 3 к Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 58 АА №768199 от 02 июня 2010 г.;
- Технический паспорт на нежилое помещение по состоянию на 16 ноября 2009 г.

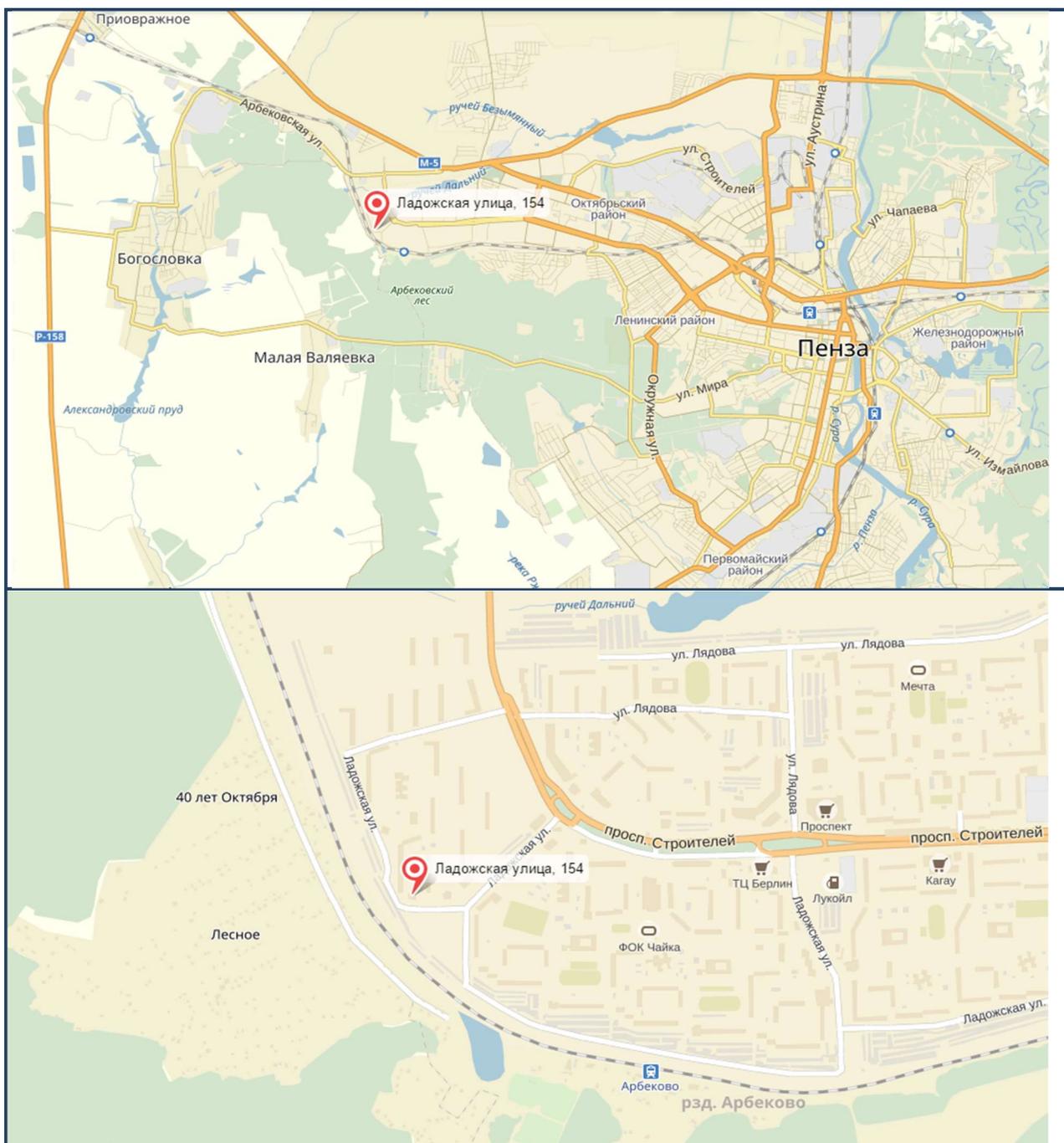
Так как Оценщику доступны основные документы и данные об объекте оценки, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Дополнительного соглашения к Договору на проведение оценки и предоставленных сведений, а также сведений из открытых информационных источников.

### **2.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154.

Ниже приведено местоположение оцениваемого объекта на карте.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки



Источник: данные информационного портала [maps.yandex.ru](https://yandex.ru)

Оцениваемый объект расположен в Октябрьском районе г. Пензы. Ниже представлено описание города, района и микрорайона.

Пенза – город (с 1663 года), расположенный на Приволжской возвышенности в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской области (с 1939 года). Является городом областного значения, образует муниципальное образование городская округ город Пенза.

Население составляет 524 632 чел. (2016 г.).

Пенза разделена на четыре городских района:

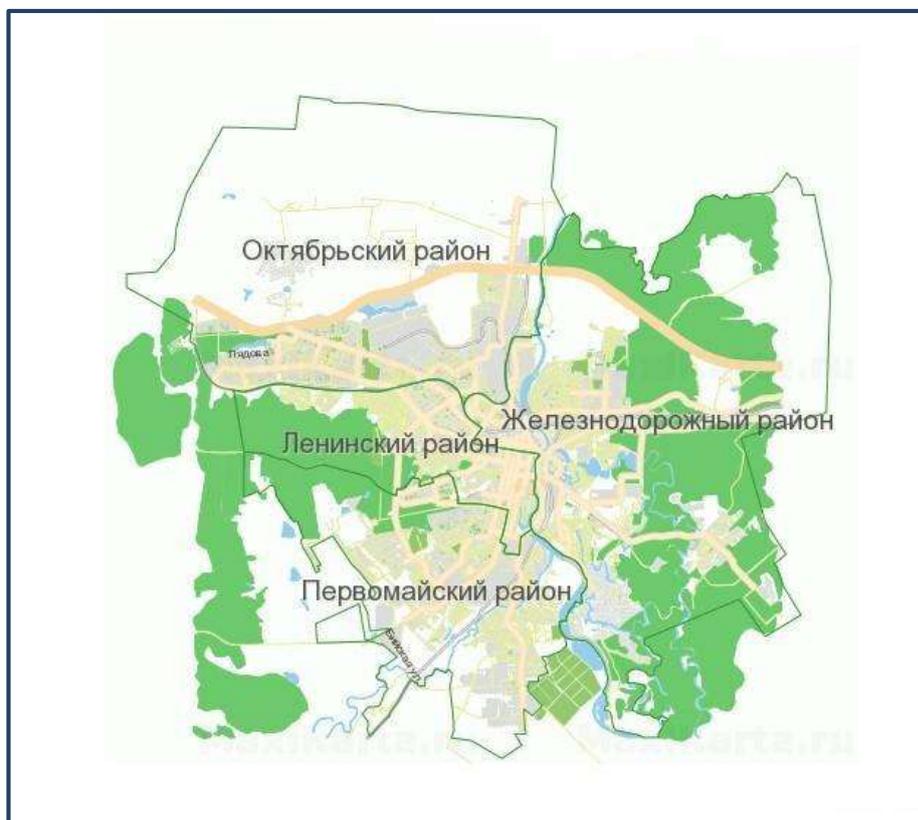
- Железнодорожный – 115 589 чел.;
- Ленинский – 92 568 чел.;
- Октябрьский – 181 530 чел.;

- Первомайский – 134 945 чел.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяжённость улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

*Источник: материал из Википедии — свободной энциклопедии (<https://ru.wikipedia.org/wiki/Пенза>)*

**Рисунок 2. Районы города Пензы**



*Источник: Карта Пензы (<http://penza.maxikarta.ru/list/word/3478>)*

Так как Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Пензы, Оценщик ниже представил основные характеристики данного района.

**Октябрьский район** – самый большой из четырёх районов Пензы, расположен в северо-западной части города. По состоянию на начало 2015 г. в составе территории числятся 2 проспекта (Победы и Строителей), 153 улицы, 143 проезда, 7 переулков, 1 шоссе, 56 территорий садоводческих товариществ, 3 дороги, 1 железнодорожная станция, а также территории села Арбеково, посёлка Нефтяник, посёлка Ухтинка, посёлка Арбеково; посёлка Побочино и др. Неформально район подразделяют на 4 микрорайона: Арбеково, Заводской, Северная поляна и Заря (коттеджный посёлок).

**Арбеково** – самый крупный и наиболее плотно заселённый микрорайон Пензы. На его сравнительно небольшой площади (чуть менее 7 кв. км, примерно 1/42 часть площади города) проживает около 125 тыс. человек.

*Источник: материал из Википедии — свободной энциклопедии ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский\\_район\\_\(Пенза\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Октябрьский_район_(Пенза)))*

Объект оценки находится в доме, который входит в состав ЖК «Новый город».

На территории жилого комплекса «Новый город» – зона проживания и активного отдыха, коммерческая зона, детская и спортивная площадка, гостевой паркинг. Жилой комплекс состоит из четырех 10-ти этажных домов и четырех 18-ти этажных домов.

10-ти этажные 4 дома построены на базе конструкций серии 125: дом №150 и дом №156 с наружными стенами из кирпича, дом №164 и дом №168 полностью панельные с наружным утеплением фасада.

*Источник: Жилой комплекс «Новый город» по ул. Ладожской (<http://pnzstroi.ru/estate/inhabited/3234>)*

Многоэтажный жилой дом (стр. № 5), расположен в 3-м микрорайоне III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы. С северо-востока и северо-запада участок граничит с территорией 10-этажных жилых домов № 2 и № 3 (по генплану), с востока к дому примыкает магазин «Универсам» № 43, с юга примыкает к улице Ладожской, на которой располагается автостоянка на 60 автомобилей. Подъезд к дому осуществляется с ул. Ладожской с западной стороны здания. Со стороны главного фасада расположен вход в офис. Вход в жилую часть дома осуществляется с северной стороны.

Жилой дом запроектирован прямоугольной формы в плане с выступающими пилонами лоджий, размеры в осях 21,9 м x 24 м. Однокомнатные, двухкомнатные квартиры составляют основу планировочной структуры точечного дома.

Здание имеет 18 этажей. На первом этаже расположен индивидуальный тепловой пункт (ИТП). На 1-м и 2-м этажах расположены офисные помещения с отдельными входами и лестницами. Над 18-м этажом расположен теплый чердак.

*Источник: Проектная декларация от 15 мая 2008 г. (<http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3589>)*

Далее Оценщик приводит краткое описание характеристик местоположения оцениваемого объекта.

**Таблица 3. Краткое описание характеристик расположения**

<b>Наименование объекта</b>	Нежилое помещение
<b>Адрес местоположения</b>	г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154
<b>Район расположения</b>	Октябрьский
<b>Экономическая зона</b>	Спальный район высотной застройки
<b>Транспортная доступность</b>	Хорошая. Ближайшая остановка «ул. Ладожская» ≈300 м (маршрутные такси: 39, 80, 55; автобусы 27, 82, 66)
<b>Типичная застройка района</b>	Находится в жилом массиве, в доме, входящем в жилой комплекс «Новый город»
<b>Выход на красную линию<sup>1</sup></b>	Отсутствует
<b>Отдельный вход с улицы</b>	Отсутствует
<b>Наличие парковки</b>	Имеется стихийная парковка

*Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком*

**Вывод:** Объект оценки расположен в Октябрьском районе, в микрорайоне «Арбеково», в жилом комплексе «Новый город», в спальном районе высотной застройки г. Пензы, с достаточно развитой инфраструктурой, плотной жилой и коммерческой застройкой в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, поэтому большое расстояние от центра города не является существенным фактором. Анализ района местоположения Объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта.

## **2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ЕГО ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**

Оцениваемый объект расположен на втором этаже 18-ти этажного жилого дома в ЖК «Новый город» и представляет собой встроенное нежилое помещение без отделки.

<sup>1</sup>В данном случае под красной линией понимается выход на крупные магистрали города с большим автомобильным и пешеходным трафиком

Рисунок 1. Фотография дома, в котором расположен Объект оценки



Источник: официальный сайт компании застройщика компании «СКМ-Групп»  
(<http://www.pnzstroi.ru/estate/inhabited/3589>)

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики, юридическое описание Объекта оценки

Наименование объекта	Нежилое помещение
Адрес местоположения	Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
Назначение	Нежилое
Номер помещения на поэтажном плане	Помещения №1 – 13
Кадастровый (или условный) номер	58-58-35/013/2010-008
Текущее (фактическое) использование	Не используется, планируется использование в качестве офисного помещения
Площадь, кв. м	384,90
Основная площадь, кв. м	368,00
Подсобная площадь, кв. м	16,90
Прочая площадь, кв. м	21,40
Год постройки здания, в котором расположено оцениваемое помещение	2009
Этаж расположения	2
Наличие отдельного входа с улицы	Отсутствует
Строительный объем, куб. м	1 308,70
Высота помещений, м	3,40
Состояние отделки	Без отделки
Основные конструктивные элементы здания	Фундамент - железобетонные сваи и блоки; стены - железобетонные блоки, обложенные кирпичом; кровля - совмещенная рулонная
Коммуникации	Водоснабжение, канализация, отопление, электроосвещение
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	Не предоставлена <sup>2</sup>
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление

<sup>2</sup> Более подробно описано в разделе 1.4.2 данного Отчета

<b>Субъект права</b>	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СКМ Недвижимость», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Реквизиты субъекта права</b>	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».
<b>Правоудостоверяющий документ</b>	Свидетельство о государственной регистрации права серия 58 АА №768199 от 02 июня 2010 г.

*Источник: копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки*

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако, в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Объект оценки, принадлежит своим владельцам на праве общей долевой собственности, и имеет ограничения (обременения) права – доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется в соответствии в гл. 53 Гражданского кодекса РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объекта, оцениваемый объект будет передан новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после реализации объекта, в виде доверительного управления не учитывалось.

*Вывод: Объект оценки имеет нежилое назначение, предполагается использовать его в качестве офисного помещения после проведения ремонтных работ. Оцениваемое помещение расположено на втором этаже жилого дома в ЖК «Новый город», который построен в 2009 году. Помещение находится в состоянии без отделки, в непосредственной близости от Объекта оценки имеется наземная гостевая автостоянка, отдельный вход с улицы в помещение отсутствует. Данный объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке по цене, характерной для аналогичных помещений, без всяких затруднений в силу потенциально возможного коммерческого использования данного объекта.*

*На дату оценки Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде доверительного управления, находится на праве общей долевой собственности. Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в составе ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что оцениваемый объект полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.*

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

#### 3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на стоимость имущества, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния, курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на стоимость имущества.

*Источник: статья «PEST – анализ», консалтинговая компания B2B Airwaves, недатированная (<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>); статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок», Герасимчук В.И., Малышенко К.А., Малышенко В.А., добавлена на сайт 04 декабря 2012 г.*

*([http://sconference.org/publ/nauchno\\_prakticheskie\\_konferencii/ehkonomicheskie\\_nauki/dengi\\_finansy\\_i\\_kredit/15-1-0-1412](http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412)), анализ Оценщика*

*Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость Объекта оценки*

Современная ситуация в мире отличается определенной нестабильностью, сомнительной эффективностью работы международных организаций и политических институтов, а также присутствием постоянно растущих испытаний, таких как терроризм, глобальный сепаратизм, истощение ресурсов и т.д.

Формируются три новых центра экономической силы: Трансатлантическое и Транстихоокеанское партнерства, а также пространство Великого шелкового пути, к формированию которого недавно приступил Китай. При этом глобальная конфликтность будет реализовываться в форме не только региональных, локальных, но и, главное,

внутренних конфликтов. Велика вероятность возникновения новых конфликтов, которые будут сопровождать дрейф «глобального центра силы» от США к Китаю.

Кроме того, нарастанию напряженности в различных регионах мира способствует усиление кризисных явлений в международной экономике, обострение борьбы за энергетические, водные, продовольственные и иные ресурсы. В мире сохраняются значительные запасы ядерных вооружений, химического и биологического оружия. Нарастают военные потенциалы ведущих стран.

Главное, что заботит Россию и определяет ее политику сегодня, — наступление эпохи низких цен на энергоносители и другие сырьевые продукты. Резкое падение цен на нефть заметно девальвировало геополитическую значимость России в глазах ее основных партнеров в Европе и Азии. Объективно ситуация подталкивает к диверсификации экономики страны. Но для успешной диверсификации стране необходимо взять на вооружение абсолютно иную экономико-политическую модель, создать благоприятную для бизнеса атмосферу, поддерживать предпринимательство и заниматься техническими инновациями.

В краткосрочной или среднесрочной перспективе России, скорее всего, придется столкнуться с исламским радикализмом на своих южных границах. Ближний Восток создает нестабильность, уже распространяющуюся на другие регионы исламского мира, в том числе на Среднюю Азию и часть Кавказа.

Таким образом, тенденции мирового развития свидетельствуют о высокой динамичности политической обстановки в мире. Происходящие международные процессы многогранны по своему характеру и являются всеохватывающими по своим масштабам. Продолжается эволюция ключевых мировых институтов и межгосударственных отношений в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- продолжение напряженной ситуации на Украине и в Сирии;
- напряженность во взаимоотношениях США и России;
- нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику;
- борьба между Россией и Китаем за инфраструктуру в Центральной Азии.

Также на стоимость Объекта оценки могут влиять различные политические факторы:

- внешняя и внутренняя политика государства;
- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- федеральные выборы;
- государственный бюджет и правительственные расходы;
- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

*Источник: статья «Продуманный геополитический курс или везение?», 01 ноября 2016 г. (<http://csef.ru/ru/politica-i-geopolitica/326/produmannyj-geopoliticheskij-kurs-ili-vezenie-7196>); статья*

*«России угрожают три новых центра силы», 14 сентября 2016 г. (<http://eurasian-defence.ru/?q=analitika/rossii-ugrozhayut-tri-novyh>), статья «Дмитрий Тренин: Внешняя политика России в ближайшие пять лет: цели, стимулы, ориентиры», 29 апреля 2016 г. (<http://svop.ru/main/20112/>); анализ, проведенный Оценщиком*

### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 2016 год**

- Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2% г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9% г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5%, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6%, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5% г/г.
- Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3% г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4% г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4% м/м).
- Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн кв. м общей площади, что на 5,5 млн кв. м меньше, чем в 2015 году).
- В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно). В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января 2017 г. за годовой период инфляция снизилась до 5,3% (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4%).
- В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2% от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 %).
- По данным Федеральной таможенной службы России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2% г/г до 254,1 млрд долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд долл. США, уменьшившись на 13,0% г/г.
- В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд долл. США,

уменьшившись на 11,9% относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2%, импорт – на 0,8%. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9% к 2015 г.

- В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85 880,6 млрд руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2% г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3% г/г) и внешний спрос (2,3% г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8% г/г).
- Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.
- За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества. Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд руб., или на 1,5%, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд руб.
- Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11%. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 %. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.
- В декабре 2016 г. в 6 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,7% и более. Самый значительный прирост цен отмечен в Кабардино-Балкарской Республике – 1,3% в результате удорожания непродовольственных товаров на 2,3 %, и в Республике Адыгея – 0,9 % в результате увеличения цен на продукты питания на 1,5 %.
- Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 3 701,9 руб. и, по сравнению с предыдущим месяцем, выросла на 0,9 %, а с начала года – на 3,5 %.

Таблица 5. Основные показатели развития экономики за 2016 г., %

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ввп <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обработывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>6)</sup>	-9,0 <sup>6)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>8)</sup>	47054 <sup>9)</sup>		36703 <sup>9)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>4)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>4)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>4)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>4)</sup>	341,5 <sup>4)</sup>	26,6 <sup>4)</sup>	28,5		279,2 <sup>4)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>4)</sup>	193,0 <sup>4)</sup>	17,5 <sup>4)</sup>	19,3		191,4 <sup>4)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности  
1) Оценка Минэкономразвития России  
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.  
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «Обработывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»  
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.  
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю  
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период  
7) Оценка  
8) По методологии платёжного баланса  
9) Оценка Банка России

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. ([economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204))

- Индекс производства транспортных средств и оборудования в 2016 году снизился на 3,0 % г/г. По сравнению с 2015 годом, падение замедлилось (-8,5 % г/г). По данным Росстата, в декабре производство легковых автомобилей выросло на 11,3 % г/г, однако за год зафиксирован спад (-7,4 % г/г).

Таблица 6. Доходы населения в 2016 г., %

Доходы населения, 2016										
	I кв	II кв	I полугод	III кв	окт	нояб	дек		IV кв	2016 г.
							% г/г	м/м <sup>1</sup>		
Номинальная заработная плата, руб.	34 000	37 404	35 707	35 744	35 749	36 195		47 054	39 649	36 703
% г/г	7,7	7,7	7,8	8,1	6,5	8,0	7,9		7,4	7,7
Реальная заработная плата	-0,6	0,3	0,0	1,2	0,4	2,1	2,4	0,5	1,5	0,6
Средний размер назначенной пенсии, руб.	12 299	12 418	12 359	12 416	12 435	12 428		12 422	12 428	12 390
% г/г	5,3	2,7	4,0	2,8	2,8	2,8	2,8		2,8	3,4
Реальные располагаемые доходы	-4,2	-6,3	-5,3	-6,5	-5,6	-6,0	-6,1	1,1	-6,0	-5,9

<sup>1</sup> Сезонно очищенные данные

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. ([economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204))

- Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 %. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 %. Номинальная заработная плата за 2016 г составила 36 703 руб. / мес.

Источник: Мониторинг: «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07 февраля 2017 г. ([economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/2017070204))

### Основные тенденции социально-экономического развития Пензенской области и г. Пензы в 2016 г.

- На протяжении последних лет промышленный комплекс Пензенской области показывает положительную динамику. По индексу промышленного производства Пензенская область входит в пятерку лучших среди регионов Приволжского федерального округа (ПФО) и занимает 29 место среди регионов Российской Федерации. В 2016 году индекс промышленного производства в Пензенской области сложился на уровне 103,7%, что в среднем выше, чем по РФ (101,1%) и по ПФО (100,8%);
- Отмечается стабилизация ситуации в сфере потребительского рынка. Среди регионов Приволжского федерального округа по объему платных услуг населению область заняла 3 место, поднявшись с 13 позиции. Среди регионов РФ удалось улучшить результат почти в 2 раза, поднявшись с 74 позиции на 23 место. По обороту розничной торговли регион занимает 3 место в ПФО. По России по данному показателю Пензенская область улучшила позиции на 24 пункта и заняла 18 место.
- По индексу производства продукции сельского хозяйства Пензенская область находится на пятом месте среди регионов ПФО;
- Благодаря снижению в регионе уровня инфляции Пензенская область входит в пятерку лучших субъектов РФ с самой низкой стоимостью минимального набора продуктов питания (5 место в РФ и 3 в ПФО);

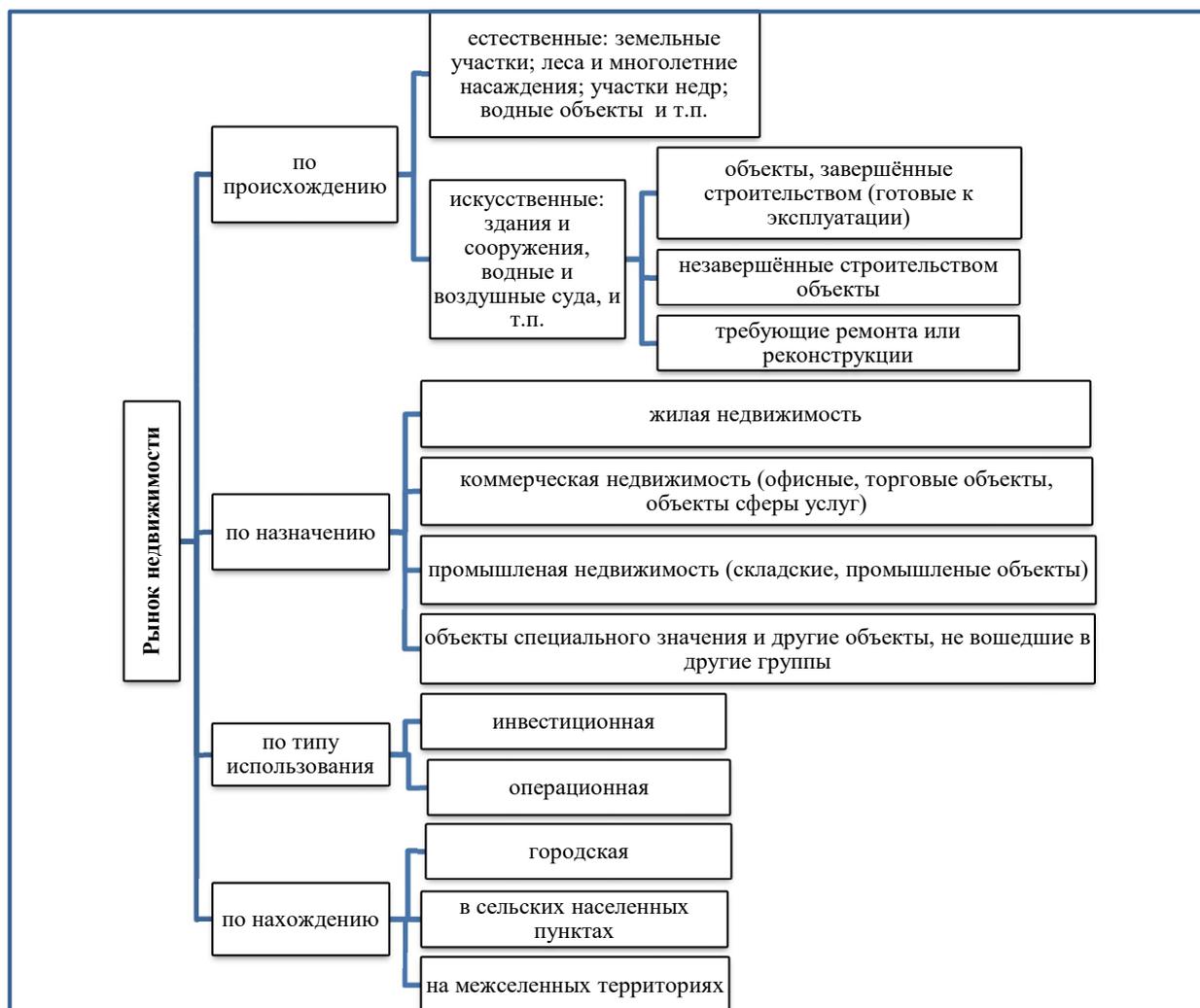
- Индекс потребительских цен в Пензенской области – один из самых низких среди субъектов Российской Федерации – 104,2%. В целом по Российской Федерации инфляция сложилась на уровне 105,4%, в Приволжском федеральном округе – 104,6%;
- Средняя заработная плата за 2016 год составила в Пензенской области 25 769 рублей, что на 60 рублей или 0,2% больше, чем годом ранее;
- Снизилась просроченная задолженность по заработной плате работников организаций с 27,3 млн руб. в 2015 году до 5,9 млн руб. в 2016 году. По этому показателю в 2016 году среди субъектов России регион занимает 16 место, поднявшись с 41 позиции в 2015 году и 3 место среди регионов ПФО, улучшив результат на 8 позиций;
- Уровень зарегистрированной безработицы в Пензенской области на протяжении последних лет остается стабильно низким. На конец декабря 2016 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,9%, что ниже, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу (РФ-1,2%, ПФО – 1,0%).

*Источник: Статья «По итогам 2016 года Пензенская область улучшила позиции среди субъектов Российской Федерации по ряду социально-экономических показателей» от 01 марта 2017 г. (<http://econom.pnzreg.ru/news/2017/03/1/9290210>)*

### **3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 3. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект является искусственным объектом, завершённым строительством встроенным помещением жилого дома на городской территории и относится к коммерческой недвижимости. Оценщик не может классифицировать помещение по типу использования, т.к. отсутствуют данные о том, для каких нужд планируется использовать помещение.

Так как в разделе 4 Оценщик делает вывод о том, что наиболее эффективным использованием для Объекта оценки является использование его в качестве офисного помещения, то ниже рассмотрена классификация офисной недвижимости.

В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям *A, B, C, D*. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (*ABC*). Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. Для классификации помещений Оценщик использовал статью Стерника Г. М. «Классификация офисной недвижимости». Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Таблица 7. Классификация офисных помещений

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс А	Принятое название	Бизнес - центры
		Возраст здания	Новое строительство

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
		Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
		Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
		Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
		Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс B	Принятое название	Бизнес-центры, офисные здания
		Возраст здания	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
		Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасные, метало - каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
		Планировочные решения	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)
		Архитектура и отделка	

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Менее широкий спектр услуг
		Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием
3	Класс C	Принятое название	Офисные здания
		Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения
		Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
		Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
		Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
		Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
		Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
		Паркинг	Недостаточное количество машиномест
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
4	Класс D	Принятое название	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
		Возраст здания	Более 10 лет
		Расположение	Требования не предъявляются
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
		Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения
5	Класс E	Принятое название	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.)
		Возраст здания	Требования не предъявляются

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
6	Класс F	Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
		Управление зданием	
		Принятое название	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
		Возраст здания	То же, что класс E
Расположение			
Конструктивные решения			
Планировочные решения	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)		
Архитектура и отделка			
Инженерия	То же, что класс E		
Инфраструктура и сервис			
Паркинг			
Управление зданием			

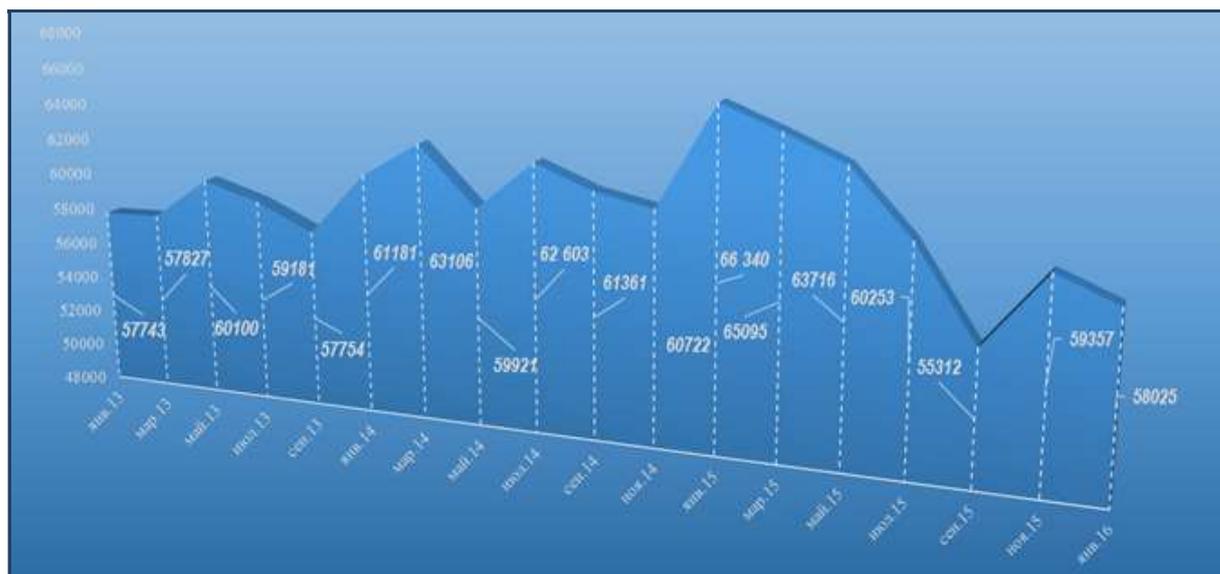
Источник: Стерник Г.М. «Классификация офисной недвижимости», 24 января 2003 г. ([http://www.realtymarket.org/docs/lib\\_58.htm](http://www.realtymarket.org/docs/lib_58.htm))

### 3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

В связи с экономическим кризисом в стране, связанным в первую очередь с изменениями цен на нефть, экономическими санкциями различных государств в отношении к России, а также иными макроэкономическими показателями, рынок недвижимости, в целом, значительно «просел». В течение всего 2015-го года (за исключением ноября), наблюдалось падение цен на недвижимость. Но, тем не менее, среднее значение стоимости одного квадратного метра нежилой недвижимости по результатам 2015-го года находилось на уровне 2013 года. Это говорит о том, что владельцы не спешат значительно снижать цены на свое имущество.

Ниже приведена диаграмма изменений стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости в городе Пенза с течением времени за период с января 2013 по январь 2016 годов.

Рисунок 2. Колебания значений стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости по г. Пенза



Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

Из представленной выше диаграммы видно, что с начала 2013 года происходило постепенное, неравномерное повышение стоимости коммерческой недвижимости, но с началом 2015 года пошел резкий спад. Далее приведены данные о среднем уровне цен на помещения определенных форматов.

Таблица 8. Средний уровень цен на помещения определенных форматов

№ п/п	Формат помещений	Средняя стоимость, руб.
1	Street-retail (1-ый этаж)	66 407
2	Street-retail (цоколь)	41 563
3	Административные здания и помещения (1-ый этаж)	56 103
4	Административные здания и помещения (2-ой этаж и выше)	45 739

Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

В данной таблице не приведена информация по торговым/бизнес центрам. Во-первых, ценообразование в торговых центрах зачастую происходит в отрыве от остального рынка купли-продажи недвижимости торгового и офисного назначения, т.к. за этим следят специализированные управляющие организации, придерживаясь политики компании, а также на основании собственных наблюдений и исследований.

Второй аргумент вытекает из первого: на открытом рынке практически отсутствуют предложения по продаже недвижимости, расположенной в торговых центрах. В данном случае важно понимать, что далеко не каждый торговый объект, именуемый себя торговым центром, на самом деле им является. Таким образом, адекватно определить значение удельного показателя рыночной стоимости по торговым/бизнес центрам не представляется возможным.

На рынке купли-продажи недвижимости формата street-retail (нежилая недвижимость коммерческого назначения, расположенная на 1-ых этажах жилых домов) в связи с постоянным вводом в эксплуатацию жилых домов, данная недвижимость стабильно поднималась в цене до наступления кризиса в 2015-ом году.

На данный момент компании-застройщики часто предлагают различные антикризисные программы, акции, бонусы и скидки покупателям не только жилой, но и коммерческой

недвижимости. Но, тем не менее, рынок малоподвижен, поэтому необходимо предпринимать дополнительные действия с целью реализации объектов.

Цены на недвижимость офисного назначения оставались неизменны на протяжении последних лет. По мнению аналитиков, это связано с неэффективным управлением данной недвижимостью. Очень часто продаются помещения, не имеющие элементарной предпродажной подготовки, поэтому и продается данная недвижимость годами без изменения цены.

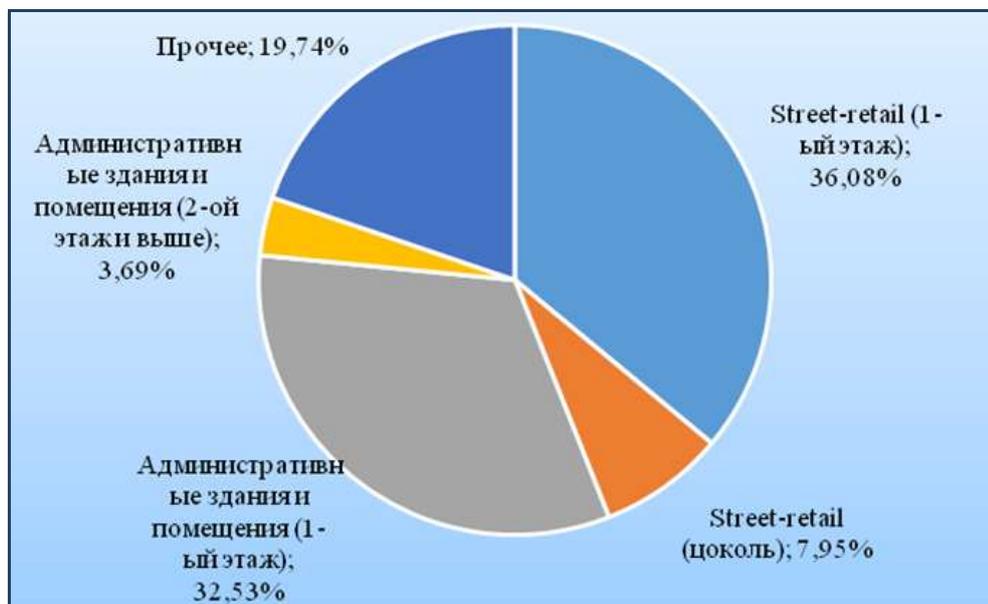
Наиболее дешевая недвижимость представляет собой различные административно-хозяйственные корпуса советских годов постройки и не имеющая ремонта (либо проведенного его со времен СССР). Стоимость такой недвижимости находится на уровне 15-25 тыс. руб. за кв. м.

Далее идет недвижимость, расположенная на верхних этажах различных учреждений либо на цокольных этажах жилых домов. В среднем, цена таких объектов варьируется в диапазоне 30-45 тыс. руб. за кв. м.

После следуют различные объекты торгово-офисного назначения, имеющие некоторые «недостатки», так, например, расположение на 2-ой линии домов, с удовлетворительным подъездом или черновой отделкой. Средний диапазон стоимости можно определить, как 40-65 тыс. руб. за кв. м.

Наибольшую стоимость имеют помещения с отличным ремонтом, расположенные на центральных, а также основных транспортных магистралях города и помещения в торговых центрах.

**Рисунок 3. Сегментирование рынка по форматам помещений**

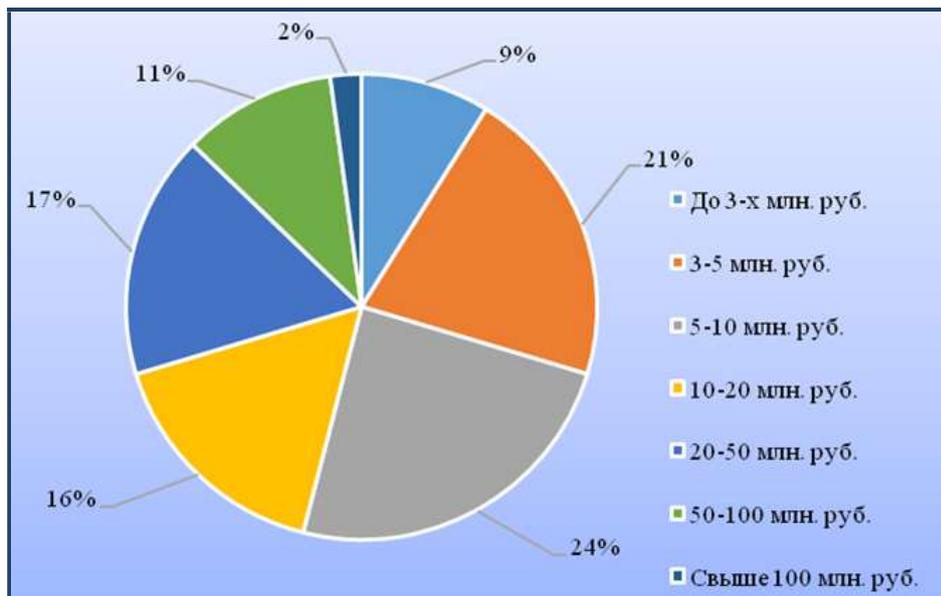


Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

Наибольшее количество предложений приходится на помещения формата street-retail, а также 1-ые этажи административных зданий. В колонку «Прочее» попали: торговые/бизнес центры, торговые дома, автосалоны, автоцентры, гостиницы, подвальные помещения и т.д.

Основная часть представленных на рынке объектов находится в интервале от 50 до 200 кв. м (42,35%). Прочие диапазоны распределены относительно равномерно, за исключением объектов, площадь которых превышает 3 000 кв. м.

Рисунок 4. Сегментирование рынка по стоимости за объект



Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

Преобладающее количество недвижимости, выставленной на рынок, представлено по цене от 3 до 10 млн руб. (45,13%). Далее следуют объекты с предлагаемой ценой от 10 до 50 млн руб. (33,24%).

Рисунок 5. Сегментирование рынка по стоимости за 1 кв. м



Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

Как видно на рисунке, значительных различий в относительном выражении между диапазонами не выявлено. В каждом ценовом диапазоне представлено достаточное количество объектов. Наибольшее количество недвижимости, почти половина, находится в интервале от 35 до 65 тыс. руб. (46,65 %).

Источник: статья «Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза» (<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Analytics/penza/01-2016.pdf>)

В связи с отсутствием данных о динамике рынка офисной недвижимости в 2016-2017 гг. по г. Пенза, далее Оценщик приводит информацию о динамике на рынке жилой недвижимости.

В 2016 г. в г. Пензе девелоперская активность в отношении закладки новых многоквартирных домов пошла на спад, что на фоне активного ввода жилья привело к сокращению количества новостроек. Однако дефицита предложения это не вызвало, т.к. с 2015 г. и по сегодняшний день спрос по-прежнему является сниженным.

Застройщики города еще несколько лет назад стали активно наращивать в своих проектах долю однокомнатных квартир и студий, одновременно увеличивая компактность всех типов квартир. Такой подход позволил повысить степень доступности жилья и существенно расширить круг платежеспособной аудитории. Однако потенциал данного инструмента на сегодняшний день по большей части исчерпан: доля однокомнатных квартир и студий доведена до достаточно высокого значения (до 59%), а средние площади в рамках всех типов квартир соответствуют оптимальным (на сегодняшний день средняя площадь квартир новостроек всех классов составляет 49,7 кв. м).

В перспективе инвестиционная привлекательность первичного рынка МЖС г. Пензы будет оцениваться как умеренная. Основными факторами его привлекательности останутся сохранение баланса спроса и предложения и высокой емкости спроса (несмотря на его сниженные текущие и прогнозные значения). Однако уровень цен по-прежнему останется невысоким.

*Источник: MACON Realty Group, «Краткий обзор рынка многоэтажной жилой недвижимости г. Пенза. Октябрь 2016 года», дата публикации 09 декабря 2016 г. (<http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1650>)*

Тенденции рынка офисной недвижимости сопоставимы с обозначенными тенденциями рынка жилья.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам - выбираются объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- ♦ актуальные на дату оценки;
- ♦ тип объекта (встроенное помещение в жилом доме);
- ♦ местоположение (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- ♦ площадь объекта;
- ♦ вид использования;
- ♦ вид и состояние отделки внутри помещений.

Весь объем доступных Оценщику данных предложений по продаже офисных помещений, расположенных в жилых домах в г. Пензе, представленных на рынке на дату оценки, приведен ниже.

Таблица 9. Весь объем доступных Оценщику данных о продаже офисных помещений

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	г. Пенза, ул. Антонова, д. 76	331,60	Продаём помещение площадью 331,6 кв. м., 1-й этаж по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.76. Помещение расположено на въезде (по ходу движения) в густонаселенный жилой район (ГПЗ, Железнодорожный район), рядом остановка общественного транспорта. Центральный вход с ул. Антонова, второй вход с торца дома (через него возможна организация разгрузки). Центр. отопление, ГВС, ХВС, эл. мощность 35 кВт., парковка перед центральным входом.	28 500 000	85 946,92	<a href="http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html">http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html</a>	Юлия, +7-960-160-80-01	Аналог
2	г. Пенза, ул. Попова, д. 14 «А»	74,80	Продается помещение на Западной поляне по адресу ул. Попова 14 «А». Подходит под абсолютно любой вид деятельности: салон красоты, медцентр, стоматологию, офис, торговлю!!!! Располагается «на ходу»! Рядом детский сад, школа, детская стоматология! Технические характеристики объекта: площадь — 74,8 кв. м, 1 этаж, добротное крыльцо, выделена зона ресепшн, три кабинета (но можно сделать единое пространство), отдельный вход, с/у с новой санитарной техникой, удобный подъезд, наличие парковочной зоны, идеальная возможность разместить рекламную вывеску. Новый ремонт, приятная цветовая палитра, интересные дизайнерские решения! Никаких дополнительных вложений в виде ремонта не требует, можно въезжать и начинать работать! Объект находится на договоре с АН «Ростум-недвижимость»	5 000 000	66 844,92	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945">http://www.dofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945</a>	АН «Ростум-недвижимость», +7-963-109-87-17	Аналог
3	г. Пенза, ул. Богданова, д. 14	791,60	Открыты продажи коммерческого помещения в новом жилом доме бизнес-класса «Вертикаль». Помещение площадью 790 кв. м: 1 этаж, 1 линия; высокие потолки (3,6 м); витражное остекление; дом расположен в историческом	51 350 000	64 868,62	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-">http://www.dofond.ru/kommercheskayan-edvizhimost-</a>	РК ИП Калинина Е.В., +7-841-223-39-23	Аналог

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
			центре города, хорошие подъездные пути. Коммерческое помещение идеально подойдет под любой вид деятельности: торговля, офис солидной компании, любые медицинские услуги, салон красоты, фитнес-центр и т.д. Успей купить по выгодной цене! Возможны варианты помещений с площадью 150 кв. м и 490 кв. м. Более подробную информацию о ЖК «Вертикаль» можно узнать на официальном сайте или в офисе продаж по адресу: ул. Большая Радищевская, д. 10а, 3 этаж, офис №4.			na-prodazhu-penza-174779572		
4	г. Пенза, ул. Измайлова, д. 72	73,43	Купи ком. помещение 73,43 кв.м. в новом доме, расположенном в 5-и минутах от центра г. Пензы. 1 - й этаж, высокий потолок - 2,7 м, вентиляция, качественная звукоизоляция, отдельный вход, просторный санитарный узел. ЖК «Измайловский», ул. Измайлова, 72. Встроенное нежилое помещение свободного назначения! Помещение в отличном состоянии с полной черновой отделкой (стяжка пола, штукатурка, электроразводка, установлены потолочные светильники), отдельная входная группа (крыльцо). Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др. Для автомобилистов предусмотрены обширные парковочные зоны. Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др.	4 700 000	64 006,54	<a href="https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/">https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/</a>	Владимир, +7-841-249-49-49	Аналог
5	г. Пенза, ул. Антонова, д. 49	114,00	Продам нежилое помещение общей площадью 114 кв. м, расположенное на 1 этаже жилого дома по ул. Антонова, 49: - отдельная входная группа; - помещение в отличном состоянии; - 1 санитарный узел+ душевая кабина; - пожарная и охранная сигнализация; - имеется возможность размещения рекламной вывески; - свободная планировка; - парковка; - не требуется финансовых вложений. Помещение универсально, может быть использовано под	4 950 000	43 421,05	<a href="http://anmegapolis-servis.ru/object/1906429">http://anmegapolis-servis.ru/object/1906429</a>	Тел.: +7 (902) 208-00-99	Менее подходит в качестве объекта-аналога, так как объект является арендным бизнесом

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
			различные виды деятельности: офис, магазин обучающий центр арендный бизнес развлекательный центр Рядом располагается Дворец спорта «Олимпийский», застраиваемый густонаселенный спальный район. До остановки общественного транспорта 5 минут ходьбы. В настоящее время помещение полностью сдано в аренду, приносит ежемесячный пассивный доход собственнику. Выгодное приобретение ждет Вас! Получайте доход с первого дня владения! Успейте купить коммерческое помещение по цене новостройки (42 тыс. руб./кв. м).					
6	г. Пенза, ул. Бородина, д. 4	110,36	Нежилое помещение в ЖК «Меридиан45» по привлекательной цене! Продаю нежилое помещение на 1 этаже ЖК «Меридиан»: - 1 этаж, помещение выходит на ул. Бородина-площадь 110,36 кв.м., высокий потолок - 3,05 м- отдельный вход - удобная планировка: основное помещение- 60,5 кв. м. позволит без труда организовать торговое пространство или гостевую зону уютного кафе, дополнительные помещения 16,5 кв. м. и 14 кв. м. подойдут для размещения кабинетов, складирования товарных запасов, организации переговорных просторный санитарный узел и комната для приема пищи- качественная отделка, витражное остекление фасада- срок сдачи дома декабрь 2016 года. Помещение абсолютно универсально и подойдет под все виды деятельности: торговля, семейное кафе, офис солидной компании, любые медицинские услуги, салон красоты, арендного бизнеса (стоимость аренды в данном районе составляет от 550 руб./кв. м). ЖК «Меридиан45»- это уникальный проект)) - Удобное местоположение и подъездные пути. Жилой комплекс располагается в центре оживленной автомагистрали пр. Строителей	15 400 000	139 543,31	<a href="https://www.boss.ru/kn/pnz/1930507">https://www.boss.ru/kn/pnz/1930507</a>	Тел.:+7-963-109-57-88	Не подходит в качестве объекта-аналога, жилой дом бизнес-класса

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Текст объявления	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
			/ул. Тернопольская. Развитая инфраструктура. Рядом располагаются крупные торговые центры, продуктовые супермаркеты, Арбековский рынок, во дворе - МакДональдс. Современные инженерные технологии. Дом кирпичный 18-ти этажный и будет облицован вентилируемым фасадом, а это значит, фасад дом много лет сохранит свой внешний вид. Также комплекс оснащен подземным паркингом.					
7	г. Пенза, ул. Красная, д. 74	204,80	Индивидуально спроектированный жилой дом переменной этажности с подземным паркингом и нежилыми помещениями.	12 288 000	60 000,00	<a href="http://www.203000.ru/eshop/good/93/">http://www.203000.ru/eshop/good/93/</a>	Риэлти Центр, тел.: +7 (8412) 203-000	Менее подходит в качестве объекта-аналога по местоположению, имеется подземный паркинг, жилой дом бизнес-класса
8	г. Пенза, ул. Заводская, д. 5	480,00	Продается отличное офисное помещение на ул. Заводская 5. 480 кв. м - 16 соток. Состояние хорошее - соответствует офисному стилю. Мебель входит в стоимость. Кондиционеры. Видеонаблюдение. Свое отопление (котельная). Участок 16 соток. Парковочные места. 25 000 т. р.	25 000 000	52 083,33	<a href="https://www.beboss.ru/kn/pnz/1916137">https://www.beboss.ru/kn/pnz/1916137</a>	Тел.: +7-902-205-42-85	Не является аналогом, т.к. продается с земельным участком и встроенной мебелью.
9	г. Пенза, ул. Пушкина, д. 30	336,00	Продаётся оборудованный по стандартам Центрального банка России банковский офис, 336 кв. м, в двух уровнях, цокольный и 1-ый этаж по адресу: г. Пенза, ул. Пушкина-30. Первая линия. Пожарно- охранная пультовая сигнализация, видеоканеры, 3 кассовых узла, хранилище с сейфами, депозитарий с банковскими ячейками, серверная, локальные сети, кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция с подогревом, парковка. Офис полностью готов к эксплуатации.	43 325 000	122 992	<a href="https://www.beboss.ru/kn/pnz/1975208">https://www.beboss.ru/kn/pnz/1975208</a>	Тел.: +7-902-204-67-97	Не является аналогом: располагается на двух уровнях, содержит встроенное банковское оборудование.

Источник: открытые информационные источники

Средняя стоимость 1 кв. м офисных помещений в г. Пензе составляет 77 745,19 руб./кв. м при диапазоне цен от 43 421,05 руб./кв. м до 139 543,31 руб./кв. м. Проанализировав предложения на рынке офисных помещений, Оценщик пришел к выводу, что объекты №№ 1-4 будут отобраны Оценщиком в качестве объектов-аналогов.

Объект оценивается исходя из наиболее эффективного использования в качестве офиса, альтернативные варианты использования не рассматриваются (см. п. 4 Отчета).

### 3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе Отчета представлен перечень ценообразующих факторов (элементов сравнения), использовавшихся при определении справедливой стоимости Объекта оценки. Обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов, по которым необходимо введение корректировок при дальнейшем расчете рыночной стоимости объектов аренды, представлено в п. 5.2.2 и 5.2.3 данного Отчета.

Таблица 10. Анализ влияния ценообразующих факторов для офисных помещений

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем, целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Наличие ограничений (обременений) может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения Район расположения	Рассматриваемые ценообразующие факторы характеризуют различие привлекательности офисной недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, доступности остановок общественного транспорта и престижности района при прочих равных условиях
	Экономическая зона	

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным для торговых и офисных объектов. Влияние данного фактора может быть значительным.
<b>Физические характеристики объекта</b>	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Вид и состояние отделки	Цены предложений офисных помещений могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают качественную и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.
	Этаж расположения	Данный фактор может оказывать существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.
	Отдельный вход с улицы	Помещения с отдельным входом обычно дороже, чем без него. Степень влияния зависит от конкретных условий.
	Наличие парковки	Для коммерческих объектов наличие интернета, телефона, прилегающей парковки является важным фактором, влияние которого может быть значительным.
<b>Экономические характеристики объекта</b>	Наличие долгосрочных договоров аренды	Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости. В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер коммунальных расходов и расходов на управление и обслуживание объекта	Степень влияния данного фактора обуславливается расходами, которые несет собственник объекта
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой тем или иным использованием. При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие оборудования, мебели и т.п.	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения объекта недвижимости
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов)

Источник: методическая литература, анализ Оценщика

### 3.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости, можно условно разделить на: политические, экономические, социальные. Анализ современной глобальной политической обстановки в стране и мире свидетельствует о росте нестабильности. Нарастанию напряженности способствует расширение масштабов терроризма и радикального экстремизма, усиление кризисных явлений в международной экономике и т. д. В этих условиях

усиливается фактор неопределенности, обусловленный нестабильностью политической обстановки.

По оценке Минэкономразвития России, в IV квартале 2016 года темпы роста ВВП РФ с исключением сезонности вышли в положительную область. Однако в годовом выражении динамика экономики останется отрицательной. За 2016 год ВВП сократился на 0,6%.

По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно)

В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась на 0,6%. Номинальная заработная плата за 2016 г. составила 36 703 руб./мес.

В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

На протяжении последних лет промышленный комплекс Пензенской области показывает положительную динамику. По индексу промышленного производства Пензенская область входит в пятерку лучших среди регионов Приволжского федерального округа и занимает 29 место среди регионов Российской Федерации. В 2016 году индекс промышленного производства в Пензенской области сложился на уровне 103,7%, что в среднем выше, чем по РФ (101,1%) и по ПФО (100,8%).

Благодаря снижению в регионе уровня инфляции Пензенская область входит в пятерку лучших субъектов РФ с самой низкой стоимостью минимального набора продуктов питания (5 место в РФ и 3 в ПФО).

Средняя заработная плата за 2016 год составила в Пензенской области 25 769 рублей, что на 60 рублей или 0,2% больше, чем годом ранее.

В 2016 г. в Пензенской области на 7% увеличились денежные доходы на душу населения. Показатели безработицы остаются на стабильно низком уровне. На конец 2016 года уровень официальной безработицы составил 0,90%, что ниже, чем в среднем по России и Приволжскому федеральному округу (РФ-1,2%, ПФО – 1,0%).

Таким образом, социально-экономическая ситуация в Пензенской области сопоставима со среднероссийской по основным показателям.

Оцениваемый объект по типу относится к искусственному, завершённом строительством объекту. По назначению объект является коммерческим и относится к сегменту офисной недвижимости. По типу использования объект не может быть классифицирован, так как неизвестно, для каких нужд планируется использовать помещение. Объект находится на городской территории. Объект оценки относится к сегменту офисной недвижимости класса «Е».

В течение всего 2015-го года (за исключением ноября), наблюдалось падение цен на офисную недвижимость Пензы. Наиболее дешевая недвижимость представляет собой различные административно-хозяйственные корпуса советских годов постройки и не имеющая ремонта (либо проведенного его со времен СССР). Стоимость такой недвижимости находится на уровне 15-25 тыс. руб. за кв. м.

Далее идет недвижимость, расположенная на верхних этажах различных учреждений, либо на цокольных этажах жилых домов. В среднем, цена таких объектов варьируется в диапазоне 30-45 тыс. руб. за кв. м.

После следуют различные объекты торгово-офисного назначения, имеющие некоторые «недостатки», так, например, расположение на 2-ой линии домов, с удовлетворительным подъездом или черновой отделкой. Средний диапазон стоимости можно определить, как 40-65 тыс. руб. за кв. м.

Наибольшее количество коммерческой недвижимости, почти половина, находится в интервале от 35 до 65 тыс. руб. (46,65%).

Средняя стоимость 1 кв. м офисных помещений в г. Пензе составляет 77 745,19 руб./кв. м и варьируется от 43 421,05 руб./кв. м до 139 543,31 руб./кв. м.

Основными факторами, влияющими на стоимость Объекта оценки, являются местоположение и его физические характеристики (площадь, этаж расположения, состояние и качество отделки). Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объекта.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная продуктивность.

Рисунок 4. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости нежилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме. Согласно п. 17 ФСО № 7, «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Таким образом, в настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования оцениваемого помещения проводится Оценщиком с учетом фактического использования других частей многоквартирного жилого дома.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на вышеприведенных четырех критериях. Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ по всем категориям.

**Физическая осуществимость** – анализируются физически возможные варианты использования объекта недвижимости. В связи с тем, что Объект оценки расположен на улице с невысоким трафиком, использование его в качестве торгового объекта или помещения для оказания услуг нецелесообразно. Использование Объекта оценки в качестве производственно-складского помещения нецелесообразно ввиду его расположения в жилом доме. По мнению Оценщика, целесообразно использовать оцениваемое помещение под офисные цели. Использование объекта с точки зрения физической осуществимости в качестве жилого помещения также возможно.

**Юридическая правомочность** – возможность использования объекта, не противоречащая нормам и правилам зонирования, и частным юридическим ограничениям. Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемое помещение может быть использовано в качестве нежилого помещения. Таким образом, использование в качестве офисного, торгового, производственно-складского объекта юридически также возможно. Законодательно запрещено использование только в качестве жилого объекта.

*Финансовая оправданность и максимальная продуктивность – финансово оправданным и максимально продуктивным использованием оцениваемого помещения, по мнению Оценщика, является использование в качестве офисного объекта. Учитывая тот факт, что офисные помещения в Пензе являются востребованными, на рынке недвижимости есть спрос на офисные помещения, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую возможность использования данного объекта недвижимости, использование его как офисного помещения обеспечит максимальную доходность.*

*Вывод: Исходя из местоположения оцениваемого объекта, физических и юридических особенностей, назначения прилегающих объектов, наиболее эффективным будет использование Объекта оценки в качестве офисного объекта. Также данное использование обосновано с правовой точки зрения, физически осуществимо, реализует потенциал местоположения объекта, обеспечивая максимальный денежный поток от использования объекта и, соответственно, лучший финансовый результат, удовлетворяя при этом юридическим ограничениям по использованию объекта.*

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **5.1 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **5.1.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

#### **5.1.2 ИЕРАРХИЯ ДАННЫХ И ПРИМЕНЯЕМЫЕ МЕТОДЫ**

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

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

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

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или 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 или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

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

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

актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

#### **5.1.3 Рыночный (сравнительный) подход**

**В соответствии с 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.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

#### 5.1.4 Доходный подход

**В соответствии с 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:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертонна 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;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 **доходный подход** – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 – 17 ФСО № 1).

### 5.1.5 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**В соответствии с 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.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** – это совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии Объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией Объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 – 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

*Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к*

одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего Отчета применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

## **5.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА**

### **5.2.1 ВЫБОР МЕТОДА В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА**

В соответствии с п. 12 ФСО № 1, рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_0 = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- $V_0$ - справедливая стоимость оцениваемого объекта;
- $n$ - количество объектов-аналогов;
- $V_{oi}$ - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- $W_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость оцениваемого объекта.

Рыночный (сравнительный) подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить достоверные, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и рыночному (сравнительному) подходам.

*В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи офисной недвижимости г. Пензы позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта (офисного помещения) и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Расчет методом валового рентного мультипликатора имеет более высокую погрешность расчета и не использовался в связи с тем, что на дату оценки имеется достаточное количество информации для метода сравнения продаж.*

## 5.2.2 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
  - условия продажи;
  - условия рынка;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта;
  - экономические характеристики;
  - вид использования и (или) зонирование;
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение объекта») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Последовательные поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>3</sup>.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст. 435 ГК РФ). Согласно статье 437 ГК РФ, содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить

<sup>3</sup> Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичной офертой).

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.

Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в нижеследующей таблице. Полный объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах, а также правила их отбора представлены в пункте 3.3 Отчета. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, подбирались схожими по основным ценообразующим факторам и представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Характеристики объектов-аналогов<sup>4</sup>

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
<b>Условия продажи</b>	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют			
<b>Условия рынка</b>	Время продажи	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Местоположение объекта</b>	Адрес расположения	г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154	г. Пенза, ул. Антонова, д. 76	г. Пенза, ул. Попова, д. 14 «А»	г. Пенза, ул. Богданова, д. 14	г. Пенза, ул. Измайлова, д. 72
	Район расположения	Октябрьский	Железнодорожный	Ленинский	Первомайский	Железнодорожный
	Экономическая зона	Спальный район высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Центр административных районов города	Спальный микрорайон высотной застройки
	Выход на красную линию	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Физические характеристики объекта</b>	Площадь, кв. м	384,90	331,60	74,80	791,60	73,43
	Вид и состояние отделки	Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки	Черновая отделка
	Этаж расположения	2	1	1	1	1
	Отдельный вход с улицы	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Наличие парковки	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка
<b>Экономические характеристики</b>	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Размер коммунальных расходов и расходов на управление и обслуживание объекта		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы

<sup>4</sup>В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.		28 500 000,00	5 000 000,00	51 350 000,00	4 700 000,00
	НДС	Не включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Источники информации	Интернет-источник		<a href="http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html">http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-174779572">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-174779572</a>	<a href="https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/">https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/</a>
	Контактные данные		Юлия, +7-960-160-80-01	АН «Ростум-недвижимость», +7-963-109-87-17	РК ИП Калинина Е.В., +7-841-223-39-23	Владимир, +7-841-249-49-49
Текст объявления		Продаём помещение площадью 331,6 кв. м., 1-й этаж по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д. 76. Помещение расположено на въезде (по ходу движения) в густонаселенный жилой район (ГПЗ, Железнодорожный район), рядом остановка общественного транспорта. Центральный вход с ул. Антонова, второй вход с торца дома (через него возможна организация разгрузки). Центр. отопление, ГВС, ХВС, эл. мощность 35 кВт., парковка перед центральным входом.	Продается помещение на Западной поляне по адресу ул. Попова 14 «А». Подходит под абсолютно любой вид деятельности: салон красоты, медцентр, стоматологию, офис, торговлю!!!! Располагается «на ходу»! Рядом детский сад, школа, детская стоматология! Технические характеристики объекта: площадь — 74,8 кв. м, 1 этаж, добротное крыльцо, выделена зона ресепшн, три кабинета (но можно сделать единое пространство), отдельный вход, с/у с новой санитарной	Продается помещение на Западной поляне по адресу ул. Попова 14 «А». Подходит под абсолютно любой вид деятельности: салон красоты, медцентр, стоматологию, офис, торговлю!!!! Располагается «на ходу»! Рядом детский сад, школа, детская стоматология! Технические характеристики объекта: площадь — 74,8 кв. м, 1 этаж, добротное крыльцо, выделена зона ресепшн, три кабинета (но можно сделать единое пространство), отдельный вход, с/у с новой санитарной	Открыты продажи коммерческого помещения в новом жилом доме бизнес-класса «Вертикаль». Помещение площадью 790 кв. м: 1 этаж, 1 линия; высокие потолки (3,6 м); витражное остекление; дом расположен в историческом центре города, хорошие подъездные пути. Коммерческое помещение идеально подойдет под любой вид деятельности: торговля, офис солидной компании, любые медицинские услуги, салон красоты, фитнес-центр и т.д. Успей купить по выгодной цене!	Купи ком. помещение 73,43 кв. м. в новом доме, расположенном в 5-и минутах от центра г. Пензы. 1 - й этаж, высокий потолок - 2,7 м, вентиляция, качественная звукоизоляция, отдельный вход, просторный санитарный узел. ЖК «Измайловский», ул. Измайлова, 72. Встроенное нежилое помещение свободного назначения! Помещение в отличном состоянии с полной черновой отделкой (стяжка пола, штукатурка, электроразводка, установлены потолочные

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
			<p>техникой, удобный подъезд, наличие парковочной зоны, идеальная возможность разместить рекламную вывеску. Новый ремонт, приятная цветовая палитра, интересные дизайнерские решения! Никаких дополнительных вложений в виде ремонта не требует, можно въезжать и начинать работать! Объект находится на договоре с АН «Ростум-недвижимость»</p>	<p>Возможны варианты помещений с площадью 150 кв. м и 490 кв. м. Более подробную информацию о ЖК «Вертикаль» можно узнать на официальном сайте или в офисе продаж по адресу: ул. Большая Радищевская, д. 10а, 3 этаж, офис №4.</p>	<p>светильники), отдельная входная группа (крыльцо). Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др. Для автомобилистов предусмотрены обширные парковочные зоны. Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др.</p>
<p><b>Информация, полученная в результате интервьюирования</b></p>		<p>Объявление актуально на дату оценки. НДС включен в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Встроенное оборудование и мебель отсутствуют. Стихийная парковка. В помещении выполнен ремонт эконом-класса. Имеется отдельный вход. Выход на красную линию имеется. Ремонт стандартный в хорошем состоянии.</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки. НДС не включен в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Встроенное оборудование и мебель отсутствуют. Стихийная парковка. В помещении выполнен ремонт эконом-класса. Выход на красную линию отсутствует. Стандартный ремонт в хорошем состоянии.</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки. НДС включен в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Встроенное оборудование и мебель отсутствуют. Стихийная парковка. 1 этаж. Помещение продается с черновой отделкой. Имеется отдельный вход. Выход на красную линию отсутствует.</p>	<p>Объявление актуально на дату оценки. НДС не включен в стоимость. Скидка к цене предложения предусмотрена. Долгосрочные договоры аренды отсутствуют. Встроенное оборудование и мебель отсутствуют. Стихийная парковка. 1 этаж. В помещении черновая отделка. Имеется отдельный вход. Выход на красную линию отсутствует.</p>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Фотографии объекта</b>					

*Источник: открытые информационные источники*

### 5.2.3 ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам Объекта оценки с помощью внесения корректировок.

#### 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, принадлежат своим владельцам на праве собственности, оцениваемый объект принадлежит своим владельцам на праве общей долевой собственности<sup>5</sup>, корректировка не вводилась.

При расчете рыночной стоимости прав на оцениваемый объект ограничения (обременения) права не учитываются<sup>6</sup>. Ограничения (обременения) прав на объекты-аналоги не выявлены. Таким образом, корректировка не вводилась.

#### 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемый объект в целях расчёта справедливой стоимости, продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

#### 3. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;

<sup>5</sup> Подробно в разделе 2.3 Отчета

<sup>6</sup> Подробно в разделе 1.4.2 Отчета

- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

#### 4. Условия рынка

##### Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам, так как происходит постоянно изменения рыночных условий и, следовательно, стоимости объекта-аналога. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

##### Скидка к цене предложения

При использовании цен предложений в расчеты требуется включить корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК - 2017 г.), март 2017 г. Общества с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 12. Значения скидок к цене предложения для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК - 2017 г.), март 2017 г., Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи, либо, когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

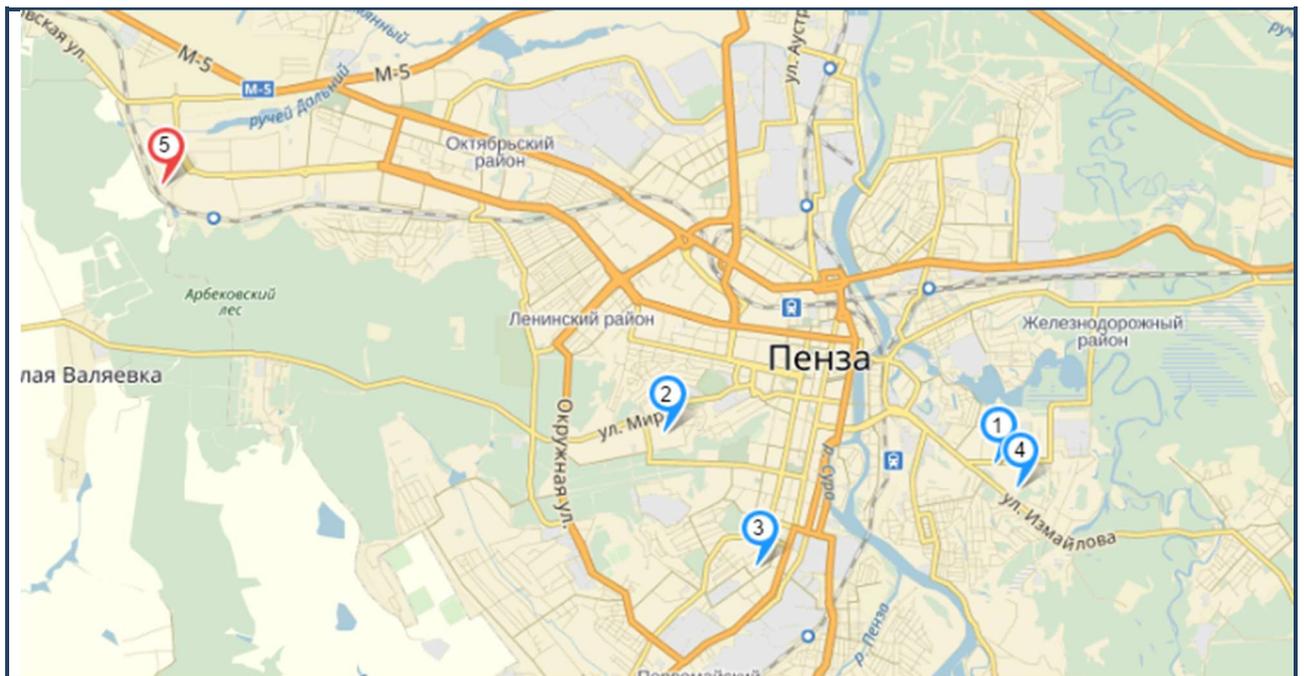
Корректировка на торг была принята как среднее значение для средних городов по офисным объектам в марте 2017 г. и составила 11,67%, так как по количеству населения г. Пенза относится к средним городам и не выявлено причин для введения минимальной или максимальной скидки.

## 5. Местоположение объекта

### **Адрес расположения и район расположения**

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения Объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

**Рисунок 5. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов**



Источник: <https://constructor.maps.yandex.ru>, 1 – 4 обозначены объекты-аналоги, 5 – оцениваемая квартира

### **Экономическая зона**

Территориально-экономическая зона г. Пензы определялась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г., табл. 21.

Таблица 13. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г

Согласно классификации экономических зон данного издания, Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2 и 4 расположены в «спальных микрорайонах высотной застройки», тогда как объект-аналог №3 расположен в зоне «центров административных районов города». Таким образом, размер корректировки на экономическую зону для объекта-аналога №3 составил  $0,78/0,87 - 1 = -10,34\%$ .

### **Выход на красную линию**

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

Оцениваемый объект не имеет выхода на красную линию так же, как и подобранные объекты-аналоги №№2,3,4, для данных объектов корректировка не требуется.

Отобранный объект-аналог №1 имеет выход на красную линию. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 14. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки выход на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога № 1 составил  $0,79-1 = -21,00\%$ .

## 6. Физические характеристики объекта

### Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку). При проведении оценки недвижимости с использованием рыночного (сравнительного) подхода возможно применение объектов-аналогов, различающихся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости с возрастанием площади в определенном сегменте объектов. Таким образом, стоимость объекта может значительно зависеть от его площади.

Площадь оцениваемого объекта составляет 384,90 кв. м. Площадь отобранных объектов-аналогов различна и находится в диапазоне от 73,43 кв. м до 791,6 кв. м, требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 15. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Корректировка была рассчитана согласно коэффициентам для соответствующих площадей, выраженная в процентах. Ниже в таблице представлен расчет корректировки на площадь.

Таблица 16. Корректировка на площадь

Объект	Площадь, кв. м	Диапазон площадей, кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый объект	384,90	от 250 до 500	-
Объект-аналог № 1	331,60	от 250 до 500	0,00%
Объект-аналог № 2	74,80	до 100	-15,00%
Объект-аналог № 3	791,60	от 750 до 1 000	11,00%
Объект-аналог № 4	73,43	до 100	-15,00%

Источник: расчеты Оценщика

### Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в состоянии отделки. Оцениваемое помещение, как и отобранный объект-аналог № 3 не имеют отделки. Объекты-аналоги №№1 и 2 имеют состояние отделки, квалифицируемое, как «стандартный ремонт», а объект-аналог №4 имеет черновую отделку, поэтому Оценщик решил скорректировать данные объекты-аналоги на состояние отделки.

Учитывая разницу в качестве отделки объекта недвижимости по сравнению с качеством отделки аналогов, величина поправки определялась в соответствии со сложившимися на дату проведения оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций города Пензы (цены определены по данным указанных ниже сайтов и интервьюированию специалистов компаний).

Таблица 17. Определение среднего значения стоимости ремонта для офисных помещений в г. Пензе

№ п/п	Наименование организации/контакты	Стоимость 1 кв. м стандартного ремонта с учетом материалов, руб.	Стоимость 1 кв. м черновой отделки с учетом материалов, руб.
1	Компания «Пенза Ремонт», ( <a href="http://rem-pnz.ru/price.php/">http://rem-pnz.ru/price.php/</a> , 8 (8412)23-37-80)	5 980	1 000
2	СРК «Мой дом» ( <a href="http://penza.365rem.ru/">http://penza.365rem.ru</a> , 8 (8412) 10-74-83)	5 800	1 000
3	Компания «РемПенза» ( <a href="http://rempenza.ru/">http://rempenza.ru/</a> , т. 8-960-326-99-42 т.8-963-111-02-02)	6 000	1 200
<b>Средняя цена ремонта, руб.</b>		<b>5 926,67</b>	<b>1 066,67</b>

Источник: данные из открытых информационных источников

Корректировка на вид и состояние отделки рассчитывается как отношение стоимости ремонта к стоимости объекта-аналога до введения корректировки.

Таблица 18. Корректировка на вид и состояние отделки

Наименование объекта	Вид и состояние отделки	Стоимость ремонта 1 кв. м, руб.	Стоимость 1 кв. м до введения корректировки, руб. за кв. м	Размер корректировки, %
Объект оценки	Без отделки	–	–	–
Объект-аналог №1	Стандартная отделка в хорошем состоянии	5 926,67	85 946,92	-6,90%
Объект-аналог №2	Стандартная отделка в хорошем состоянии	5 926,67	66 844,92	-8,87%
Объект-аналог №3	Без отделки	0,00	64 868,62	0,00%
Объект-аналог №4	Черновая отделка	1 066,67	64 006,54	-1,67%

Источник: расчеты Оценщика

### Этаж расположения

Важным фактором для коммерческих объектов является этаж расположения. Для торговых и

офисных объектов наиболее выгодным по расположению является 1 этаж. Все подобранные объекты-аналоги расположены на 1 этажах жилых домов. Оцениваемый объект расположен на 2 этаже. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

**Таблица 19. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на этаж расположения**

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 1-4 составила  $0,87-1 = -13,00\%$ .

#### **Отдельный вход с улицы**

Отобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход с улицы, оцениваемое помещение не оборудовано отдельным входом с улицы. Требуется введение корректировки.

Размер корректировки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

**Таблица 20. Коэффициенты, используемые для расчета корректировки на наличие отдельного входа с улицы**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таким образом, корректировка для всех отобранных объектов-аналогов составила  $0,86-1 = -14,00\%$ .

#### **Наличие парковки**

Оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют наземную стихийную парковку. Корректировка не требуется.

### **7. Экономические характеристики**

#### **Наличие долгосрочных договоров аренды**

У оцениваемого объекта отсутствуют долгосрочные договоры аренды. У подобранных объектов-аналогов долгосрочные договоры аренды также не выявлены, корректировка не

требуется.

### **Размер коммунальных расходов и расходов на управление и обслуживание объекта**

В большинстве случаев размер корректировки по данному параметру определить практически невозможно ввиду информационной закрытости рынка недвижимости и отсутствия подробной информации. Однако следует отметить, что об уровне расходов объекта, качестве управления им и надежности арендаторов можно судить по косвенным признакам, например, принадлежности объекта к тому или иному классу. В пределах одного класса, объекты, имеющие схожее местоположение, имеют незначительные отклонения в экономических характеристиках, не влияющие значительно на стоимость объекта. Исходя из данных факторов Оценщик допускает, что расходы у оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

### **8. Вид использования и (или) зонирование**

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от оцениваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Наиболее эффективное использование для Объекта оценки и объектов-аналогов – в качестве офисного помещения, так как отсутствует отдельный вход, и помещение расположено на втором этаже. Объекты-аналоги представляют собой помещения свободного назначения, которые могут использоваться не только как офисные, ввиду того, что оборудованы отдельными входами и расположены на первых этажах, но так как выше Оценщик ввел корректировки на этаж, отдельный вход, то введение корректировки на использование не требуется.

### **9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или технику. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлено, корректировка не вводилась.

### **10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

Другие характеристики, влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

### **Весовые коэффициенты объектов-аналогов**

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения справедливой стоимости 1 кв. м Объекта оценки определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- ♦ K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ♦ S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- ♦ M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

- ♦ N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости Объекта оценки на основе рыночного (сравнительного) подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>7</sup>.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- ♦  $\bar{x}$  – среднее значение,
- ♦  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $Var \leq 30\%$ .

**Таблица 21. Расчет коэффициента вариации для объектов-аналогов, подобранных для оцениваемого помещения**

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	31 410,94
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	10 213 335,35
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	3 195,83
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда	V (Вариация)	10,17%

*Источник: расчёты Оценщика*

В данном случае коэффициент вариации (Var) для оцениваемой квартиры составил 10,17%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем скорректированные цены могут использоваться для оценки справедливой стоимости оцениваемого объекта.

<sup>7</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

## 5.2.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Таблица 22. Расчёт справедливой стоимости оцениваемой квартиры

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Цена предложения	руб.		28 500 000,00	5 000 000,00	51 350 000,00	4 700 000,00
Общая площадь	кв.м	384,90	331,60	74,80	791,60	73,43
Цена предложения	руб./кв. м		85 946,92	66 844,92	64 868,62	64 006,54
НДС		Не включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Цена предложения	руб./кв. м		72 836,38	66 844,92	54 973,41	64 006,54
Передаваемые имущественные права		Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		72 836,38	66 844,92	54 973,41	64 006,54
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		72 836,38	66 844,92	54 973,41	64 006,54
<b>Условия продажи</b>						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		72 836,38	66 844,92	54 973,41	64 006,54
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи		Апрель 2017	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.	Апрель 2017 г.
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		72 836,38	66 844,92	54 973,41	64 006,54

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-11,67%	-11,67%	-11,67%	-11,67%
Скорректированная цена	руб./кв. м		64 336,37	59 044,12	48 558,01	56 536,97
<b>Местоположение объекта</b>						
Адрес расположения		г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154	г. Пенза, ул. Антонова, д. 76	г. Пенза, ул. Попова, д. 14 «А»	г. Пенза, ул. Богданова, д. 14	г. Пенза, ул. Измайлова, д. 72
Район расположения		Октябрьский	Железнодорожный	Ленинский	Первомайский	Железнодорожный
Экономическая зона		Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Спальный микрорайон высотной застройки	Центр административных районов города	Спальный микрорайон высотной застройки
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	-10,34%	0,00%
Выход на красную линию		Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		-21,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики объекта</b>						
Площадь	кв.м.	384,90	331,60	74,80	791,60	73,43
Величина поправки	%		0,00%	-15,00%	11,00%	-15,00%
Вид и состояние отделки		Без отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки	Черновая отделка
Величина поправки	%		-6,90%	-8,87%	0,00%	-1,67%
Этаж расположения		2	1	1	1	1
Величина поправки	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Отдельный вход с улицы		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Наличие парковки		Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка	Имеется стихийная парковка
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Экономические характеристики</b>						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Размер коммунальных расходов и расходов на управление и обслуживание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>						
Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок</b>			<b>-54,90%</b>	<b>-50,87%</b>	<b>-26,34%</b>	<b>-43,67%</b>
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		29 018,45	29 010,56	35 765,49	31 849,26
<b>Выводы</b>						
Общая валовая коррекция			66,57	62,54	60,01	55,34
Весовой коэффициент			0,243	0,248	0,251	0,258
<b>Средневзвешенная справедливая стоимость без учета НДС</b>	руб./кв. м	<b>31 443,36</b>				
Площадь Объекта оценки	кв. м	384,90				
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС</b>	руб.	<b>12 102 549,26</b>				

*Источник: расчеты Оценщика*

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки Объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что Объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1. По доходному и затратному подходам недостаточно данных для их реализации, также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

В нижеследующей таблице представлен расчет итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.

**Таблица 23. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154, руб.	12 102 549,26	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-
<b>Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно до тысяч рублей</b>	<b>12 103 000</b>		

Источник: расчеты Оценщика

Полученный результат (стоимость одного квадратного метра) сопоставим со средними значениями цен рынка офисной недвижимости, анализ которого представлен в пункте 3.3 данного Отчета.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26 января 1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ) (в действующей редакции);
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05 августа 2000 г. №117-ФЗ) (в действующей редакции);
3. Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ (ред. от 03 июля 2016 г.) «Об инвестиционных фондах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 января 2017 г.);
4. А. Н. Асаул «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009 г.;
5. Грибовский С. В., Оценка стоимости недвижимости. Москва. Издательство: Маросейка, 2009 г.;
6. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
7. Другие нормативные акты и издания методической литературы, указанные по тексту настоящего Отчета.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Понятие	Определение	Источник
Оценочная деятельность	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 № 135-ФЗ
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (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 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.	ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков	ст. 22 Федерального закона № 135-ФЗ
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФСО № 3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет	п. 3 ФСО № 3
Объект оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте	п. 3 ФСО № 1
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки	п. 8 ФСО № 1
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки	п. 3 ФСО № 2
Результат оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки	п. 4 ФСО № 2
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки	п. 4 ФСО № 1
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях	ст. 3 Федерального

Понятие	Определение	Источник
	<p>конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>♦ Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>♦ платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>	закон № 135-ФЗ
Инвестиционная стоимость	Стоимость Объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 7 ФСО № 2
Кадастровая стоимость	Стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ, п. 8 ФСО №2
Стоимость Объекта оценки	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	п. 5 ФСО № 1
Итоговая величина стоимости	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке	п. 6 ФСО № 1
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией	п. 7 ФСО № 1
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке	п. 7 ФСО № 1
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами	п. 12 ФСО № 1
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки	п. 15 ФСО № 1
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний	п. 18 ФСО № 1
Существенное отличие промежуточного результата оценки	Отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)	п. 25 ФСО № 1

Понятие	Определение	Источник
Объект-аналог	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	п. 10 ФСО № 1
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки	п. 9 ФСО № 1
Экспертиза отчета	Действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.	ст. 17.1 Федерального закона № 135- ФЗ
Право собственности (содержание права собственности)	<p>1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. 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.</p>	ст. 209 Гражданского кодекса РФ
Ограничения (обременения)	Наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве, ареста имущества и других). Данное определение приведено для недвижимого имущества, для движимого имущества в законодательстве не существует подобного определения, в связи с этим Оценщик использует данное определение применительно к любым объектам оценки.	Методическая литература
Объект оценки при оценке	Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов	п. 4 ФСО № 7

Понятие	Определение	Источник
стоимости недвижимости	капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости	
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)	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, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество	ст. 130 Гражданского кодекса РФ
Договор аренды	По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование	ст. 606 Гражданского кодекса РФ
Наиболее эффективное использование	Такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО № 7
Затраты на создание объектов капитального строительства	Сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	п. 24 ФСО № 7
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
Исходные данные Уровня 1	Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки	п. 76 IFRS 13
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	п. 81 IFRS 13
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства	п. 86 IFRS 13
Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе	Приложение А IFRS 13
Единица учета	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему МСФО	Приложение А IFRS 13
Наиболее выгодный рынок	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат	Приложение А IFRS 13

Приложение №1. Копии документов, подтверждающих правомочность  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» сентября 2013г.

№ 370

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### КАЛУЖСКИХ ДЕНИС ВЛАДИМИРОВИЧ

Московская область, г. Красногорск, в/г Павшино, д. 3, кв. 25  
Паспорт 46 04 №728964 выдан Красногорским УВД Московской области 05.05.2003г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



ООО «Активные Бизнес Консультации»

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 112660002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3908062, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

06.03.2017г. № 2859-В/2017

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу ООО «Активные Бизнес Консультации» о том, что **Калужских Денис Владимирович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «06» сентября 2013 года за регистрационным номером 370.

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Каюрова



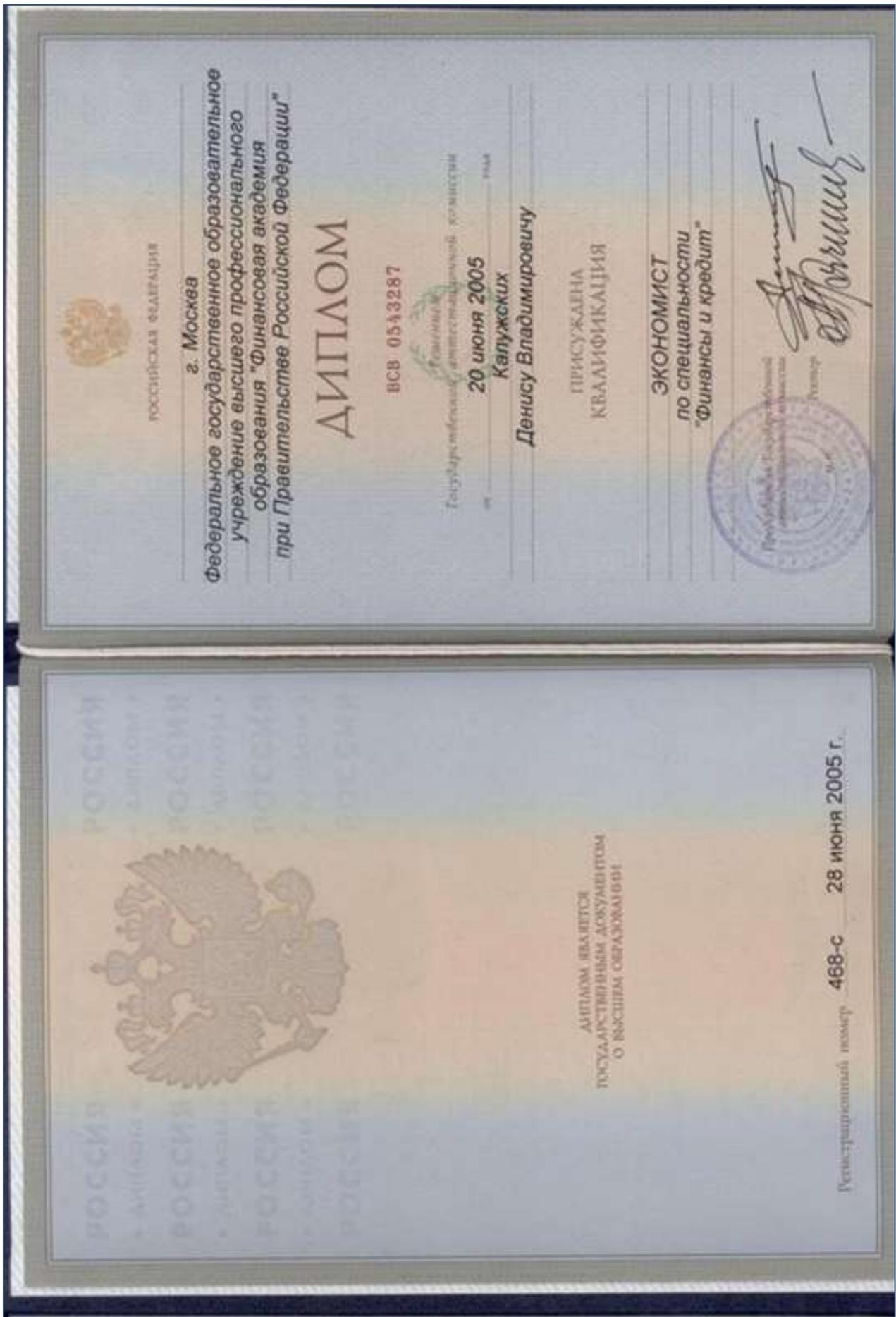
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«Центральное Страховое Общество»**

У 004298

141006, Московская область, с/пос. Митяиха, Шарьинский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 955-7934, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025000173114 Лицензия ЦБ РФ № 3517-50, П. № 3517-50

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№660 18	ОО-004298/17
		Дата выдачи	«17» января 2017г.
		Место выдачи	г. Екатеринбург
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование от «17» января 2017 г. (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 27 августа 2014 г. (далее по тексту – «Правила»)</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Калужских Денис Владимирович		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	<p>Страховым случаем в соответствии с настоящим договором является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему договору являются нарушением Страхователем требований и осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), допущенных Страхователем (лицом, находящимся в штате страхователя) и которые привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) при осуществлении оценочной деятельности, а также имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки (в/или) в результате нарушения Страхователем (лицом, находящимся в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По договору в целом	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
По одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Отсутствует		
<b>ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)</b>			
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	11 500,00 (Одиннадцать тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.		
Порядок уплаты страховой премии	Единовременно		
Страховая премия поступила	18.01.2017г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с «08» февраля 2017г. по «07» февраля 2018г.		
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>			
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования</li> <li>2. Заключение на страхование от «17» января 2017 г.</li> </ol>		
<p>Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>		
<p>ООО «ЦСО»          Заместитель генерального директора -          Директор Екатеринбургского филиала          О.Ю. Гилева          МП          Доверенность №2017-01/01-33 от «01» января 2017г</p>	<p>Калужских Денис Владимирович            Д.В. Калужских</p>		





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**“Центральное Страховое Общество”**

141006, Московская область, г. Мытищи, Шарاپовский пр-д, стр.7, оф.405, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@sk-cso.ru, www.sk-cso.ru

ИНН 7701249655 ОГРН 1025006173114 Лицензия ЦБ РФ С № 3517 50, П № 3517 50

Y0021702

<b>ПОЛИС</b> страхования ответственности оценщика		№	77700 ОО-000200/16
		Дата выдачи	03.08.2016 г.
		Место выдачи	г. Мытищи
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АБК – Активные Бизнес Консультации» (ООО «Активные Бизнес Консультации»)		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей (Третьих лиц), включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям Третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	нет		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	9 000,00 (Девять тысяч) рублей 00 копеек		
<b>Порядок уплаты страховой премии</b>	Единовременно до 05.08.2016 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	с 1 8 0 8 2 0 1 6 по 1 7 0 8 2 0 1 7		
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, экземпляр Правил получил. Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса отсутствуют причины, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений. Настоящим Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложениях к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации прав. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) с персональными данными, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу. Согласие выдано на срок заключения Договора страхования, увеличенный на 10 лет. Права и обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
<b>СТРАХОВЩИК</b> ООО «ЦСО» Начальник управления андеррайтинга и методологии	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> ООО «Активные Бизнес Консультации» Генеральный директор		
 Новиков Р.С. / И.п. по Доверенности № 2016-06/28-31 от «28» июня 2016 г.	 Калужских Д.В./ "в соответствии с Уставом" Активные Бизнес Консультации		



## Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах, подобранных для оценки квартиры в рамках  
рыночного (сравнительного) подхода

### Аналог №1

<http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html>

penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/retail/pomeschenie-331-6-kv-m-1-ya-liniya-antonova-ul-76-advert635228122.html

Аналитические мате; Аналитические мате; ЦИАН – Поиск на ка; Конструктор карт; База данных по курс; Публичная кадастро

### Помещение 331.6 кв.м , 1-я линия, Антонова ул, 76, типовой, парковка

☆ 28 500 000 руб.

**Описание**  
Продаём помещение площадью 331,6 кв. м., 1-й этаж по адресу: гор. Пенза, ул. Антонова, 76. Помещение расположено на въезде (по ходу движения) в густонаселенный жилой район (ГПЗ, Железнодорожный район), рядом остановка общественного транспорта. Центральный вход с ул. Антонова, второй вход с торца дома (через него возможна организация разгрузки). Центральное отопление, ГВС, ХВС, электрическая мощность 35 кВт... [Читать дальше](#)

<p><b>Об объявлении</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Общая площадь: 331.6 м<sup>2</sup></li> <li>— Район города: Железнодорожный</li> <li>— Улица: Антонова ул</li> <li>— Дом: 76</li> </ul>	<p><b>Подробнее о помещении</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ремонт: типовой</li> </ul> <p><b>Подробнее о здании</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Парковка</li> <li>— 1-я линия</li> <li>— Серия здания: II-18</li> </ul>
--	---

[Пожаловаться](#)

[Поделиться](#)

**+7 (960) 160-80-01**  
Контактное лицо:  
**Юлия**

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки».

**Никогда не отправляйте предоплату, если не уверены в надежности продавца.**

[Пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

 **Юлия**

 **Пенза, Антонова ул, 76**

## Аналог № 2

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945>

[www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945](http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945)

Аналитические мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База данных по курс: Публичная кадастр: Ц

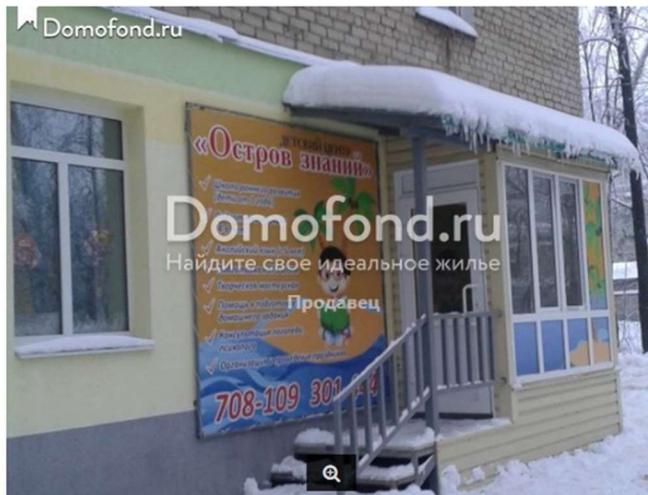
5 000 000 РУБ.

Офис на продажу

ул Попова, 14А, Ленинский, Пенза, Пензенская область  
Ленинский

☆ В избранное

СЕРВИС ЗАЯВКА НА ИПОТЕКУ



Компания:

РК Ростум-Недвижимость

Размещает объявления: 4 года 9 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 370

Открыть другие объекты в аренду: 18

Всего за 3 месяца: 399

8 963 109-57-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945](http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-166205945)

Аналитические мате: Аналитические мате: ЦИАН – Поиск на ка: Конструктор карт — База дан

5 000 000 РУБ.

Офис на продажу

ул Попова, 14А, Ленинский, Пенза, Пензенская область  
Ленинский

### Продается универсальное помещение

Продается помещение на Западной поляне по адресу ул.Попова 14 «А». Подходит под абсолютно любой вид деятельности: салон красоты, медцентр,стоматологию, офис, торговлю!!!!  
Располагается "на ходу"! Рядом детский сад, школа, детская стоматология!

Технические характеристики объекта:

Площадь – 74,8 кв м,1 этаж, добротное крыльцо, выделена зона ресепшн, три кабинета( но можно сделать единое пространство), отдельный вход, с/у с новой санитарной техникой,удобный подъезд,наличие парковочной зоны,идеальная возможность разместить рекламную вывеску.  
Новый ремонт, приятная цветовая палитра, интересные дизайнерские решения!

Никаких дополнительных вложений в виде ремонта не требует, можно въезжать и начинать работать!

Объект находится на договоре с АН "Ростум-недвижимость"

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

### Информация о предложении

Цена: 5 000 000 РУБ.

Цена за м²: 66 845 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 74,8 м²

Дата обновления объявления: 05/04/2017

Дата публикации объявления: 22/07/2016

Номер в каталоге: 166205945

### Расположение

ул Попова, 14А, Ленинский, Пенза, Пензенская область

Ленинский

## Аналог №3

http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-174779572

https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_790\_m\_880895487

Аналитические мате Аналитические мате ЦИАН – Поиск на ка Конструктор карт База данных по курс Публичная кадастро

### ★ Помещение свободного назначения, 790 м<sup>2</sup>

51 350 000 ₽

№ 880895487, размещено 21 марта в 12:41 545 (+7)



8 841 223-39-23

Написать сообщение

Агентство  
РК ИП Калинина Е.В.  
Подтверждён  
На Avito с января 2016

Контактное лицо  
Елена

Адрес  
Пензенская область, Пенза р-н  
Ленинский, ул Богданова, 14



Площадь: 790 м<sup>2</sup>

Адрес: Пенза, р-н Ленинский, ул Богданова, 14 [Скрыть карту](#)

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-174779572

Аналитические мате Аналитические мате ЦИАН – Поиск на ка Конструктор карт База данных по курс Публичная кадастро Цены

**51 350 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
ул Богданова, 14, Ленинский, Пенза, Пензенская область  
Ленинский

[Включить автопоиск](#)

[★ В избранное](#)

Связаться с владельцем

8 841 223-39-23

#### Помещение свободного назначения, 790 м<sup>2</sup>

Открыты продажи коммерческого помещения в новом жилом доме бизнес-класса «Вертикаль».

Помещение площадью 790 м<sup>2</sup>:

- 1 этаж, 1 линия;
- высокие потолки (3,6 м);
- витражное остекление;

- дом расположен в историческом центре города, хорошие подъездные пути.

Коммерческое помещение идеально подойдет под любой вид деятельности: торговля, офис солидной компании, любые медицинские услуги, салон красоты, фитнес-центр и т.д.

Успей купить по выгодной цене!

Есть так же возможны варианты помещений с площадью 150 м<sup>2</sup> и 490 м<sup>2</sup>.

Более подробную информацию о ЖК «Вертикаль» можно узнать на официальном сайте или в офисе продаж по адресу: ул.Большая Радищевская, 10а, 3 этаж, офис№4

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

#### Информация о предложении

Цена: 51 350 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 65 000 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

Площадь: 790 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 20/04/2017  
Дата публикации объявления: 30/11/2016  
Номер в каталоге: 174779572



Отправить

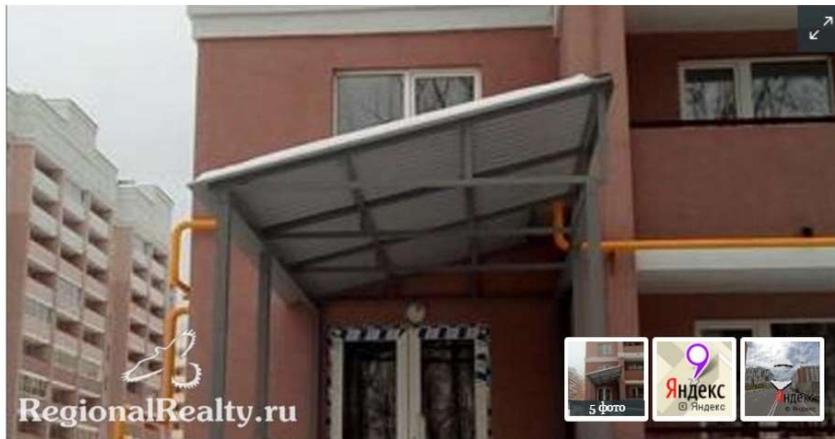
Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



## Аналог №4

<https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/>
<https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/>
[Избранное](#)
[Подписаться](#)

Продается здание/сооружение, этаж 1, площадь 73 м<sup>2</sup>, № 44477904  
4 700 000 руб [Подобрать ипотеку](#)



№ 44477904 17 Апреля 2017

[В избранное](#)[К сравнению](#)[Пожаловаться](#)

Пенза, Измайлова, 72 (Пензенская область)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Здание/Сооружение
Площадь, м <sup>2</sup>	73	Этаж	1 / 10
Парковка	У	Ипотека	Нет



Контактное лицо

Макаров Владимир

79631098717

[Написать сообщение](#)
<https://regionalrealty.ru/penza/offers/sale-commercial-building/44477904/>

Пенза, Измайлова, 72 (Пензенская область)

Тип сделки	Продажа	Тип недвижимости	Здание/Сооружение
Площадь, м <sup>2</sup>	73	Этаж	1 / 10
Парковка	У	Ипотека	Нет

**Описание**

Купи ком.помещение =73,43 кв.м. в новом доме, расположенном в 5-и минутах от центра г. Пензы. - 1 - й этаж - площадь 73,43 кв м - высокий потолок - 2,7 м - вентиляция - качественная звукоизоляция - отдельный вход - просторный санитарный узел ЖК «Измайловский», ул. Измайлова,72. Встроенное нежилое помещение свободного назначения! Помещение в отличном состоянии с полной черновой отделкой (стяжка пола,штукатурка, электроразводка, установлены потолочные светильники), отдельная входная группа (крыльцо). Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др. Для автомобилистов предусмотрены обширные парковочные зоны. Возможно использовать как офисное, торговое, образовательное, под салон красоты и др. ЖК «Измайловский» расположен в близости одной из центральных магистралей города и имеет развитое транспортное сообщение. Остановка общественного транспорта «Детская железная дорога», «ул. Антонова». Привлекательная стоимость! Всего 4 700 000 рублей. Рассмотрим любые варианты оплаты Сейчас самое время для звонка: +7 (8412)49-49-49; 29-87-17; 8-963-109-87-17, пишите на -: Еще больше объектов на нашем сайте. Возможно проведение ремонта по техническому заданию. Фиксированная стоимость на выполнение всех работ до окончания ремонта. Проведение работ по вашему либо готовому дизайн-проекту. Сдача проекта точно в установленный срок. Еженедельный отчет о проведенных работах в том числе скрытых.

## Информация об объектах-аналогах, не используемых Оценщиком при расчете справедливой стоимости помещения

<http://anmegapolis-servis.ru/object/1906429>

anmegapolis-servis.ru/object/1906429

1R Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадаст

Обновлено 27.12.2016, 15:58, ID: 1906429

**ОБЪЕКТ В АРХИВЕ**

**ПРОДАЖА**

**Продажа помещения свободного назначения, 114 м<sup>2</sup>, Антонова ул 49**

anmegapolis-servis.ru/object/1906429

1R Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадаст

**Площадь: 114 м<sup>2</sup>**  
 Цена продажи: 4 950 000 руб.  
 Цена: 43 422 руб./м<sup>2</sup>

Антонова ул, 49, Пенза, Россия




**Компания**  
 Мегapolis-Сервис



**Описание объекта**

Продан нежилое помещение общей площадью 114 кв.м., расположенное на 1 этаже жилого дома по ул. Антонова, 49:

- отдельная входная группа;
- помещение в отличном состоянии;
- 1 санитарный узел+ душевая кабина;
- пожарная и охранный сигнализация;
- имеется возможность размещения рекламной вывески;
- свободная планировка;
- парковка;
- не требуется финансовых вложений.

Помещение универсально, может быть использовано под различные виды деятельности:  
 офис  
 магазин  
 обучающий центр  
 арендный бизнес  
 развлекательный центр

Рядом располагается Дворец спорта «Олимпийский», застраиваемый густонаселенный спальный район. До остановки общественного транспорта 5 минут ходьбы.

В настоящее время помещение полностью сдано в аренду, приносит ежемесячный пассивный доход собственнику.

Выгодное приобретение ждет Вас!!! Получайте доход с первого дня владения!!! Успеите купить коммерческое помещение по цене новостройки (42 тыс.руб/м2).

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1930507>

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1930507>

Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадаст

**ПРОДАЖА** Обновлено 23.11.2016, 13:07, ID: 1930507

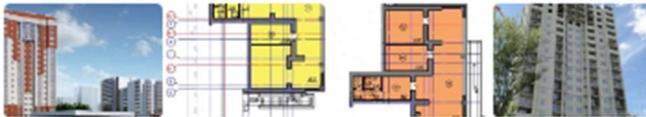
## Продажа помещения свободного назначения, 110 м<sup>2</sup>, Бородина 4

**Площадь: 110 м<sup>2</sup>**

Цена продажи: 15 400 000 руб.

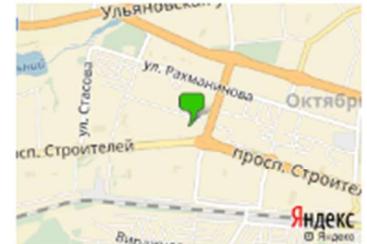
Цена: 140 000 руб./м<sup>2</sup>

Бородина, 4, Пенза, Россия



### Описание объекта

Эксклюзивно от застройщика! Купи нежилое помещение в ЖК «Меридиан45» по



### Контактные данные

+79631095788

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1930507>

Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная



### Описание объекта

Эксклюзивно от застройщика! Купи нежилое помещение в ЖК «Меридиан45» по привлекательной цене! Продаю нежилое помещение на 1 этаже ЖК «Меридиан»: - 1 этаж, помещение выходит на ул. Бородина - площадь 110,36 кв. м., высокий потолок - 3,05 м - отдельный вход - удобная планировка: основное помещение - 60,5 кв. м. позволит без труда организовать торговое пространство или гостевую зону уютного кафе, дополнительные помещения 16,5 кв. м. и 14 кв. м. подойдут для размещения кабинетов, складирования товарных запасов, организации переговорных, просторный санитарный узел и комната для приема пищи - качественная отделка, витражное остекление фасада - срок сдачи дома декабрь 2016 года. Помещение абсолютно универсально и подойдет под все виды деятельности: торговля, семейное кафе, офис солидной компании, любые медицинские услуги, салон красоты, арендного бизнеса (стоимость аренды в данном районе составляет от 550 руб./кв. м.) ЖК «Меридиан45» - это уникальный проект)) - Удобное местоположение и подъездные пути. Жилой комплекс располагается в центре оживленной автомагистрали пр. Строителей/ул. Тернопольская - Развитая инфраструктура. Рядом располагаются крупные торговые центры, продуктовые супермаркеты, Арбековский рынок, во дворе - МакДональдс. Современные инженерные технологии. Дом кирпичный 18-ти этажный и будет облицован вентилируемым фасадом, а это значит, фасад дом много лет сохранит свой внешний вид. Также комплекс оснащен подземным паркингом

### Контактные данные

+79631095788

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1930507>

[www.203000.ru/eshop/good/93/](http://www.203000.ru/eshop/good/93/)

Аналитические мате | Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс

Введите фразу для поиска, например Арбековская застава

## ЖК "Дворянский", ул. Красная, 74



**от 60 000 руб. за кв.м.**

Общая площадь: 178,5- 204,8 кв.м.  
Юр. статус: Собственность  
Этажность: 1

Индивидуально спроектированный жилой дом переменной этажности с подземным паркингом и нежилыми помещениями.  
- Нежилые помещения с отдельными входами

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1916137>

<https://www.beboss.ru/kn/pnz/1916137>

Аналитические мате | ЦИАН – Поиск на ка | Конструктор карт — База данных по курс | Публичная кадастров

**ПРОДАЖА** Обновлено 19.12.2016, 9:44, ID: 1916137

## Продажа офиса, 480 м<sup>2</sup>, Заводская 5

**Площадь: 480 м<sup>2</sup>**

Цена продажи: 25 000 000 руб.

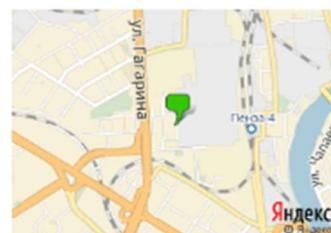
Цена: 52 084 руб./м<sup>2</sup>

Заводская, 5, Пенза, Россия



Сергей Сергей  
контактное лицо

[Написать сообщение](#)



### Контактные данные

89022054285

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

### Об объекте

Район	Железнодорожный
Класс здания	С
Имеется парковка	
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация
Вентиляция и кондиционирование	кондиционеры в отдельных помещениях, приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления

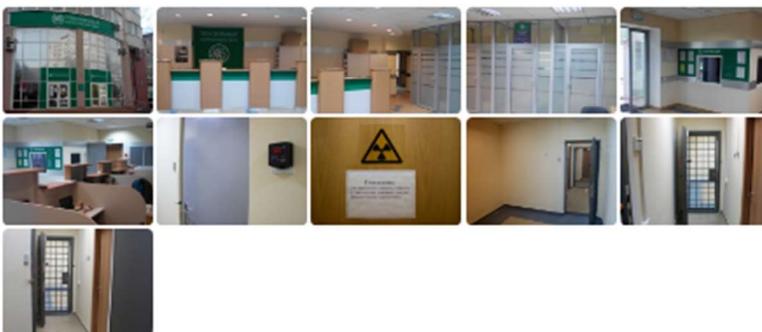
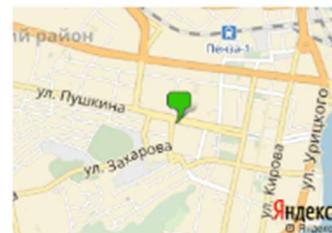
## Продажа офиса, 336 м<sup>2</sup>, ул Пушкина 30

**Площадь: 336 м<sup>2</sup>**

Цена продажи: 41 325 000 руб.

Цена: 122 992 руб./м<sup>2</sup>

ул Пушкина, 30, Пенза, Россия



### Контактные данные

+79022046797

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

### Описание объекта

Продаётся оборудованный по стандартам Центрального банка России банковский офис, 336 м.кв. в двух уровнях, цокольный и 1-ый этаж по адресу: г. Пенза, ул.Пушкина-30.Первая линия. Пожарно- охранная пультовая сигнализация, видеокамеры, 3 кассовых узла, хранилище с сейфами, депозитарий с банковскими ячейками, серверная, локальные сети, кондиционирование и приточно-вытяжная вентиляция с подогревом, парковка. Офис полностью готов к эксплуатации.

**Приложение №3. Копии документов, используемых Оценщиком и  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Пензенской области

повторное, взамен свидетельства : серия 58-АА № 767476 , дата выдачи 29.04.2010;  
 серия 58-АА № 768391 , дата выдачи 17.05.2010

Дата выдачи: "02" июня 2010 года

Документы-основания: • Договор участия в долевом строительстве жилого дома от 25.12.2009 № 3-НЕД/НГ/5, дата регистрации 15.02.2010, №58-58-35/004/2010-265  
 • Акт приема-передачи жилых помещений от 05.04.2010 №1  
 • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2009 №RU58304000-074

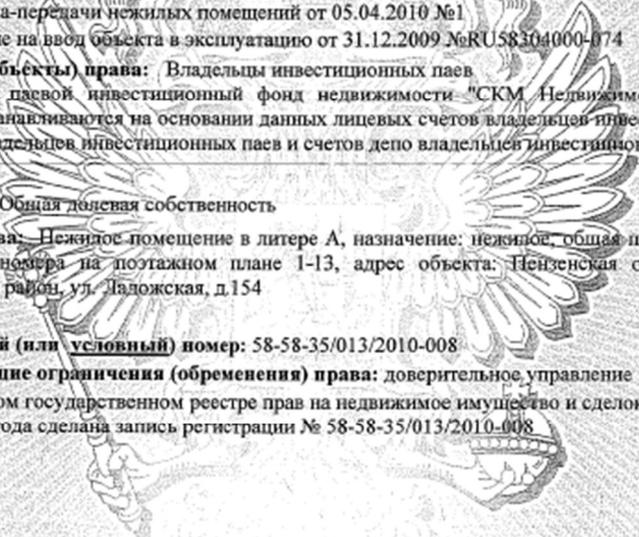
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СКМ Недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение в литере А, назначение: нежилое, общая площадь 384,9 кв. м, этаж 2, номера на поэтажном плане 1-13, адрес объекта: Пензенская область, г.Пенза, Октябрьский район, ул. Давожская, д.154

Кадастровый (или условный) номер: 58-58-35/013/2010-008

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2010 года сделана запись регистрации № 58-58-35/013/2010-008



Регистратор А.И. МОХО

  
 (подпись)

58 АА № 768199

Российская Федерация  
Пензенская область

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
НИЖНЕЛОМОВСКОГО РАЙОНА  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Пензенский филиал

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Пензенская область

Административный район (округ) \_\_\_\_\_

Город (пос.) г. Пенза

Район города Октябрьский район

Улица улица Ладожская

Дом № 154

Учетный номер 2359 Реестровый номер \_\_\_\_\_

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

Наименование учетного органа	Пензенский филиал МУП Нижнеломовского района "Бюро технической инвентаризации"
Инвентарный номер	56:401:002:000023750
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	17.11.2009 г.

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 16.11.2009 г.



Директор филиала \_\_\_\_\_

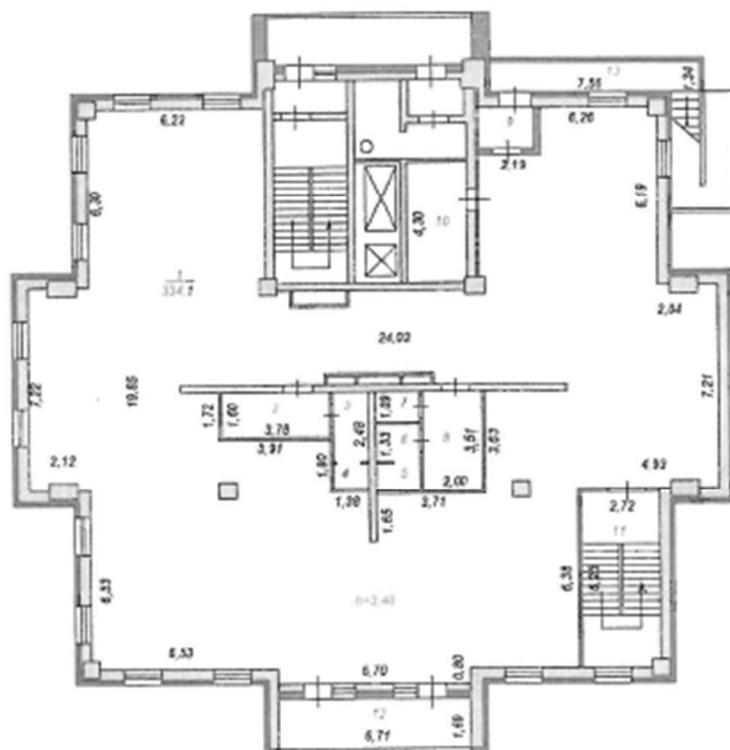
А.В.Поздняков

## Регистрация права собственности

Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наимен-е юр. лица)	Площ. пом-я	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования
--------------	---	-------------	-----------------	---

## Позтажный план

2 этаж



ул. Ладожская

Пензенский филиал МУП Нижнеломовского района "Бюро технической инвентаризации"  
Позтажный план объекта

Выполнил	Козлова Л.С.	<i>Л.С. Козлова</i>	Адрес объекта г. Пенза ул. Ладожская д. 154	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
Проверил	Кондрашова Н.Н.	<i>Н.Н. Кондрашова</i> дата 16.11.2009г.		

Экспликация к поэтажному плану										
Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая полез. площ.	в т.ч. площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. застр-ка
						Основная	Подсобная	Прочая		
А	2	1	помещение	$19.85*24.03-(6.33*2.12)-(6.30*2.12)-(6.19-2.04)*6.7*0.8-(0.3*0.3)*3-(1*0.3)-(1*0.34)-(1*0.32)-(1.04*0.28)-(0.6*0.6)*2-(0.2*0.5)*2-(0.16*0.4)*2-2.06*0.58-3.8*0.4-13.42*0.25-5.28*0.25-3.63*3.71-1.38*3.52-3.91*1.72-6.38*4.93-2.19*1.65-6.4*7.38$	334,1	334,1			3,40	
А	2	10	помещение	$4.30*2.09-0.15*0.25$	8,9	8,9			3,40	
А	2	11	лестница	$6.23*2.72$	16,9		16,9		3,40	
А	2	12	лоджия	$6.71*1.69$				11,3	3,40	
А	2	13	балкон	$7.50*1.34$				10,1		
А	2	2	помещение	$1.60*3.78$	6,0	6,0			3,40	
А	2	3	помещение	$2.48*1.24$	3,1	3,1			3,40	
А	2	4	помещение	$0.87*1.24$	1,1	1,1			3,40	
А	2	5	помещение	$0.99*1.53$	1,5	1,5			3,40	
А	2	6	помещение	$1.33*1.53$	2,0	2,0			3,40	
А	2	7	помещение	$1.09*1.53$	1,7	1,7			3,40	
А	2	8	помещение	$3.51*2.0$	7,0	7,0			3,40	
А	2	9	помещение	$1.87*1.39$	2,6	2,6			3,40	
Итого по литер А этаж 2					384,9	368,0	16,9	21,4		
Итого по литер А					384,9	368,0	16,9	21,4		
Всего по помещению					384,9	368,0	16,9	21,4		
Изменение в площади за счёт уточнения и пересчёта площади.										

Характеристика строений и сооружений									
Литера	Наименование помещения	Год постройки-кв	Описание конструктивных элементов	Благоустройство	Площадь кв.м.	Объем куб.м.	Инос	Самовольно возведено	
А	Встроенные нежилые помещения, расположенные на 2-м этаже 18-ти этажного жилого дома из ж/б стеновых блоков, облож. кирпичом	2009	ФУНДАМЕНТ-железобетонный свайный, СТЕНЫ-железобетонные, обл. кирпичом, КРОВЛЯ-самонесущая рулонная	водоснабжение, канализация, отопление, электроосвещение	384,9	1308,7	0		
<b>Всего</b>					<b>384,9</b>	<b>1308,7</b>			
Дата проведения первичной технической инвентаризации: 16.11.2009 г.									
Исполнил: <u>М. Коф</u>				Л.С.Козлова					
Проверил: <u>Н. Коф</u>				Н.Н.Кондрашова					
<b>Последующие обследования:</b>									
Дата обследования	" "	200	г.	" "	200	г.	" "	200	г.
Исполнил, подпись									
Проверил									
<b>Опись (состав) технического паспорта</b>									
№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание					
1	Технический паспорт		4						
2	Полэтажный план	1:200	1						

**Основные сведения отчёта (ФОРМА ЗАПОЛНЯЕТСЯ ОЦЕНЩИКОМ)**

Номер отчета	№О-21/04/17-210
Дата оценки	21 апреля 2017 г.
Дата составления	21 апреля 2017 г.
Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
Площадь	384,90 кв. м
объектаоценки	нежилого помещения общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
ОбъектОценки	Нежилое помещение, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
объектоценки	нежилое помещение, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
объектоценкиРодит	нежилого помещения, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Ладожская, д. 154
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Радомир», доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»
Заказчиксокращ	ООО Управляющая Компания «Радомир»
Заказчиком	Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Радомир», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»
Основание	Дополнительное соглашение №210 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г.
ВсоответствииС	Дополнительным соглашением №210 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г.
Договору	Дополнительному соглашению №210 от 05 апреля 2017 г. к Договору № Нед-01/10 от 15 января 2010 г.
ИтоговаяСтоимость	12 103 000 (Двенадцать миллионов сто три тысячи) рублей РФ
Кадастровый номер здания	58-58-01/055/2007-661
Цель Оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
предполагаемое использование	для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость»
Предполагаемое Использование	Для расчета величины чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость»