

Оригинал получен

«06» июня 2018 г.

# «Юридическая Компания «ВАШ АДВОКАТ»

Россия 123100, г. Москва, Студенческий переулок, д.3,  
Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail: ruslaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru

## ОТЧЕТ № 06643

от 04.06.2018 г.

**об оценке рыночной стоимости  
имущества, в виде объекта недвижимости:**

**нежилого помещения, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного на  
2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер:  
58:29:1008004:236**

**ЗАКАЗЧИК:** АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ЮК «Ваш адвокат»

Дата оценки: 04 июня 2018 г.

Дата составления отчета: 04 июня 2018 г.

Цели и предполагаемое использование результатов оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

Москва  
2018 г.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заместителю Генерального директора  
по доверительному управлению  
и работе с клиентами  
АО «Центротраст» Д.У  
ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»  
Васильченко Е.Е..

В соответствии с Заявкой на оценку № 04-СКМН от 01.06.2018 г. к Договору об оценке имущества № 2-СКМН от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость» специалисты ООО «ЮК «Ваш адвокат» произвели оценку рыночной стоимости имущества, в виде объекта недвижимости: нежилого помещения, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»

Оценка подразумевает состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость, а также состояние рынка в Российской Федерации на вышеуказанную дату.

В процессе оценки использованы различные методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ (в действующей редакции); стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.). Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Цели оценки: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Назначение оценки. Предполагаемое использование результатов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.

Дата оценки: 04.06.2018 г.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

**Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде объекта недвижимости, нежилого помещения, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236,, составляет на 04.06.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:**

**<sup>1</sup> 4 572 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят две тысячи руб.**

Оценку проводил специалист ООО «ЮК «Ваш Адвокат»:  
оценщик I категории Белозерова Юлия Викторовна, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной

<sup>1</sup> Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»), Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Обращаем внимание, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Оценщик

Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости

О.В.Гайденко

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЮК «Ваш Адвокат»



Ю.Б.Сафонов

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

№ п.п	Наименование раздела	№ стр.
1	Основные факты и выводы.	5
2	Задание на оценку.	5
3	Сведения о заказчике и об оценщике	7
4	Термины и определения	11
5	Принятые при проведении оценки допущения.	17
	5.1. Применяемые стандарты оценки.	20
6.	Основная часть	21
	6.1. Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.	21
	6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, ...	24
	6.3 Анализ локального расположения	26
7	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.	29
8	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	58
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.	60
10	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	65
11	Итоговое заключение о величине стоимости объекта оценки.	80
	11.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости.	80
	11.2. Заявление	80
12	Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации	82
	<b>Приложение 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	84
	<b>Приложение 2. ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ</b>	
	<b>Приложение 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА</b>	

# 1. Основные факты и выводы.

## 1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 1.

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Заявка на оценку № 04-СКМН от 01.06.2018 г. к Договору об оценке имущества № 2-СКМН от 29.09.2017 г. заключенным с АО «Центротраст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	<b>Имущество, в виде объекта недвижимости.</b> <b>Нежилое помещение, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236</b>

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .

Таблица 2.

объект оценки	Подход		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
	Результат, руб.	Результат, руб.	Результат, руб.
объект оценки	<b>4 572 297</b>	<b>Не использовался</b>	<b>Не использовался</b>
<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта, без учета НДС 18%</b> <b><sup>2</sup> 4 572 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят две тысячи руб.)</b>			

### 1.2.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

## 2. Задание на оценку. (п.21. ФСО №1, п.8. ФСО7 п.8 ФСО №3).

Таблица 3.

<b>Объект оценки</b>	<b>Нежилое помещение, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236</b>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (Согласно п.8 ФСО №7)</b>	См. п. Объект оценки
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта См. п. Объект оценки Документы, содержащие характеристики по объекту оценки: - Свидетельство о государственной регистрации права. - поэтажный план
<b>Имущественные права на объект оценки Собственник</b>	<b>Собственник:</b> Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость» Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2. ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001 .1 Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности (долевая собственность). Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «СКМ Недвижимость»
<b>Наличие зарегистрированных ограничений</b>	.2 Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.

<sup>2</sup> Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

<b>Цель оценки</b>	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки.</b>	Результаты оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость», а также для принятия управленческих решений, в том числе совершение сделок с имуществом фонда.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая)
<b>Дата проведения оценки</b>	04.06.2018 г.
<b>Дата проведения осмотра</b>	04.06.2018 г.
<b>Период проведения работ по оценке</b>	с 01.06.2018 г. - по 04.06.2018 г.
<b>Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке</b>	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с действующими на дату составления отчета требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7), а также Стандартов и правил оценочной деятельности РОО.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС-18%.</p> <p>Стоимость прав на земельный участок не определяется.</p>
<b>Дополнительные условия</b>	<p>Копия Запроса о предоставлении документов для проведения оценки и копия Акта приемки-передачи документов к Отчету об оценке не прикладываются, так как все документы, необходимые для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки Оценщик получил от Заказчика в виде бумажных копий в день подписания заявки на оценку.</p> <p>Оценщику не требуется в отчете об оценке приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определенная им итоговая стоимость (согласно п.30 ФСО 7).</p> <p>Согласно п.7. ФСО7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом</p>

	обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
--	---

### 3. Сведения о заказчике и об оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике.

Таблица 4.

Заказчик	Акционерное общество «Центральная трастовая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СКМ Недвижимость»
Местонахождение, Адрес Заказчика:	Юр. Адрес. 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.
ОГРН, дата гос. регистрации	ОГРН 1077760573923 Дата регистрации 25 сентября 2007 г.

#### 3.2. Сведения об оценщике.

Таблица 5.

<b>ОЦЕНЩИК:</b>	
Фамилия, имя, отчество	Белозерова Юлия Викторовна
Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»), Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»), Свидетельства о повышении квалификации оценщика по программе «Оценочная деятельность»: НОУ «Институт Профессиональной оценки» рег. № 549/2004 от 21.03.2004г., НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» рег.№ 0362 от 30.11.2007г.
Документ о сдаче квалификационного экзамена, подтверждающий наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности (оценка недвижимости)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована страховщиком.  Страховщики: 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО «АльфаСртрахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков» Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В. Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1), включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков «30» мая 2008 г. Свидетельство № 004511. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 24 марта 2017 года, бланк 0023592.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Трудовой договор	С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта

	2018 г.
Место нахождения оценщика	123100, г. Москва, Студенецкий переулок, д.3, стр.1, офис №2
Почтовый адрес оценщика В соответствии с новой редакцией ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке.	129337, г.Москва, ул. Федоскинская, д. 7 кв. 96
Номер контактного телефона:	8-985-998-51-35
Адрес электронной почты	bjuliya@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Белозерова Юлия Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Белозерова Юлия Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

<b>СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):</b>	
Полное наименование	<p><i>Полное фирменное наименование:</i> Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая Компания «Ваш адвокат»</p> <p><i>Сокращенное фирменное наименование:</i> ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail:russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru</p>
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности юридического лица	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности ООО «ЮК «Ваш адвокат» по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам застрахована страховщиком Закрытым акционерным

	обществом «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») на сумму 5 000 000 рублей (полис) № 70/125-507423 от 11 сентября 2017 г, срок действия полиса с 12 сентября 2017 г. по 11 сентября 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор <sup>3</sup> :	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Ваш адвокат» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Отчет составлен без привлечения сторонних организаций, с привлечением специалиста в области коммерческой недвижимости, бывшего главного эксперта по коммерческой недвижимости Корпорации ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ Гайденко Олега Владимировича, который участвовал в составлении раздела №7, №10 и специалисту по аудиту цен Сафонова Юрия Борисовича, который участвовал в составлении раздела №7, №11.

<b>Специалист в области коммерческой недвижимости:</b>	
Фамилия, имя, отчество	Гайденко Олег Владимирович
Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института профессиональной оценки о профессиональной переподготовке серия ПП №322927 от 27 июня 2002 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере – оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Документ подтверждающий получение профессиональных знаний в области коммерческой недвижимости	Аттестат Российской гильдии риэлторов № РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053 от 28.04.2003 г. Стаж проведения работ как главный эксперт по коммерческой недвижимости 18 лет.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее место нахождения	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (НП СО АРМО) Свидетельство № 2936-13 от 22 апреля 2013 г. Адрес: 115184, Москва, а/я 10, <a href="http://www.sroarmo.ru">www.sroarmo.ru</a> Местонахождение СРО: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19. Фактический адрес: г. Москва, ул. Суворовская, дом 19, стр.1. № оценщика по реестру 1965.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет

<sup>3</sup> С 15 июля 2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые вносят изменения в порядок оформления отчетов об оценке.

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дополнена новым абзацем, который обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (ИСПОЛНИТЕЛЕ ПО ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ):	
Полное наименование	<p><i>Полное фирменное наименование:</i> Общество с ограниченной ответственностью «Юридическая Компания «Ваш адвокат»</p> <p><i>Сокращенное фирменное наименование:</i> ООО «ЮК «Ваш адвокат». Тел./факс: (495) 605-7428, 605-7827, E-mail: russlaw08@list.ru; Адрес в Internet: www.rus-law.ru</p>
Место нахождения	123100 г. Москва, Студенецкий переулок, 3, офис 1 пом.VII ком.2. ИНН 7703386449, КПП 770301001
Основной государственный регистрационный номер и дата его присвоения. Дата регистрации.	ОГРН 1157746632863 от 02.07.2015 г. Дата регистрации: 02.07.2015 г.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации

### 3.3. Общие сведения, используемые при оценке.

Таблица 6.

Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 643 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).</p>
Перечень документов, предоставленных заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	<p>- Свидетельство о государственной регистрации прав, - поэтажный план Полный состав предоставленных заказчиком документов приведен в Приложении №3.</p>
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	<p>Процедура оценки - логически обоснованный и систематизированный процесс последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.</p> <p>В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО</p>

	<p>№ 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <p>а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</p> <p>б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</p> <p>в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</p> <p>г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке.</p>
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев с даты составления отчета (согласно п.12 ФЗ №135).

#### 4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела	
Общие понятия оценки	
Объект оценки	В соответствии с п.3. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	В соответствии с п.4. ФСО 1, Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Объект капитального строительства	<b>Объект капитального строительства</b> - здание, строение, сооружение, объекты, строительство, реконструкция, техническое перевооружение которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек; Определение термина Объект <u>капитального строительства</u> дано в Письме Министерства экономического развития РФ от 4 декабря 2009 г. N 18863-ОС/Д17 "О приказе Минэкономразвития России от 1 октября 2008 г. N 305"
Стоимость объекта	В соответствии с п.5. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
Аналог объекта оценки	Согласно п. 10. ФСО1. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)	<b>Паевой инвестиционный фонд (ПИФ)</b> является имущественным комплексом, без образования <u>юридического лица</u> , основанным на доверительном управлении имуществом фонда специализированной <u>управляющей компанией</u> с целью увеличения стоимости имущества фонда. Таким образом, подобный фонд формируется из денег <u>инвесторов (пайщиков)</u> , каждому из которых принадлежит определенное количество паёв. Средства инвесторов, собранные в паевые фонды, размещаются управляющей компанией в ценные бумаги и/или иное имущество в соответствии с Правилами доверительного управления фонда. Доходы от инвестирования не принадлежат управляющей компании, а являются собственностью владельцев фонда. <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9">https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9</a>

	%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4
Арендная плата	«Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)». (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. 2, ст. 614). <b>арендная плата</b> — плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Размер А.п. определяется соглашением сторон, а в случае аренды государственного имущества на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления. <i>Большой юридический словарь</i>
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.
Аренда	юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.
Арендатор	лицо, законно пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.
Арендодатель	юридическое или физическое лицо, имеющее право сдачи в аренду некоторого имущества, возможно, не собственного
Рыночная стоимость	В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года в последней редакции, вступившей в силу с 01.01.2016 г.: <ul style="list-style-type: none"> <li>«под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <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 (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года <u>Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ</u>;</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> </li> </ul>
Справедливая стоимость	п.2. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). 3. Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки,

	<p><b>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)</b>  <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133869/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_133869/</a></p>
Ликвидационная стоимость	<p>В соответствии с п. 8 ФСО2 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Ликвидационная стоимость - это 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.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>В соответствии с п. 3 ФСО3 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6439, 6643; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p>
Подход к оценке	<p>В соответствии с п.7. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Виды подходов к оценке	<p>В соответствии с пунктами ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.</p> <p style="text-align: center;">Сравнительный подход.</p> <p>12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p>13. 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.</p> <p>10. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p style="text-align: center;">Доходный подход.</p> <p>15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p style="text-align: center;">Затратный подход.</p> <p>18. 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.</p> <p>19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p>

	20. 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.
Дата проведения оценки	В соответствии с п.8. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Право собственности	Право собственности: «... собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	В соответствии с п.13. ФСО7. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений). В операционные расходы (ОР) включают эксплуатационные расходы (ЭР) и оплату коммунальных услуг, т.е коммунальные платежи (КП).
Коммунальные платежи (КП)	платежи населения и арендаторов помещений за пользование коммунальными услугами (тепло, газ и водоснабжение, канализацию). Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.. Современный экономический словарь. 2 е изд., испр. М.: ИНФРА М. 479 с ... <i>Экономический словарь</i> <a href="http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15455">http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/15455</a>
Эксплуатационные платежи (Эксплуатационные расходы (ЭР))	<b>Следует разделять коммунальные и эксплуатационные платежи.</b> Стоимость первых определяет государство, вторых — управляющие компании. 1. В состав затрат при расчете стоимости эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) включаются: 1.1. Затраты на оплату оказанных услуг по содержанию, эксплуатации помещений (зданий, сооружений): - обслуживание лифтов; - проведение противопожарных мероприятий; - содержание и обслуживание противопожарных систем и систем сигнализации; - проведение дезинфекции и (или) дератизации, истребления грызунов и различных видов насекомых;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- благоустройство прилегающих территорий;</li> <li>- очистка прилегающих территорий, улиц;</li> <li>- уборка и вывоз снега, мусора, нечистот; очистка дымоходов, очистка снега с крыш и тротуаров;</li> <li>- содержание обслуживающего персонала (заработная плата и ЕСН);</li> <li>- приобретение оборудования, предметов и хозяйственных материалов для содержания помещений.</li> </ul> <p>1.2. Затраты на оплату коммунальных услуг:</p> <p>1.2.1. Тепловая энергия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расходы на все виды отопления помещений (зданий), в том числе приобретение, хранение и заготовка всех видов топлива (включая расходы по погрузке, разгрузке, укладке, складированию топлива; доставке, распиловке, колке и укладке дров; расходы по самозаготовке дров на лесосеках);</li> <li>- расходы на техническое обслуживание котельных;</li> <li>- расходы на оплату потребления газа;</li> <li>- другие расходы.</li> </ul> <p>1.2.2. Электрическая энергия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оплата освещения помещений (зданий), дворов, улиц и площадей, прилегающих к зданиям;</li> <li>- оплата расходов по предоставлению услуг по освещению.</li> </ul> <p>1.2.3. Водоснабжение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- водоснабжение помещений (зданий), канализации, ассенизации;</li> <li>- поливка прилегающих территорий;</li> <li>- содержание водостоков, их очистка, текущий ремонт.</li> </ul> <p>1.2.4. Прочие коммунальные услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- работы по пуску, наладке и техническому обслуживанию лифтового оборудования, систем кондиционирования и другого оборудования, установленного в помещении (здании);</li> <li>- работы по пуску и наладке смонтированных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей;</li> <li>- содержание собственных систем отопления, теплоснабжения, газоснабжения, электросетей и электростанций, водоснабжения, водо-насосных станций и канализационных сетей.</li> </ul> <p>1.3. Амортизационные отчисления по объекту недвижимости.</p> <p>1.4. Затраты на оплату прочих услуг:</p> <p>1.4.1. Услуги связи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расходы на эксплуатационное обслуживание, текущий ремонт кабельных линий связи;</li> <li>- оплата прочих услуг связи.</li> </ul> <p>1.4.2. Стоимость проведенного владельцем ремонта (в том числе текущего и капитального) технических, подсобных помещений, мест общего пользования, ремонта фасада, инженерно-технических коммуникаций и т.д.</p> <p>Затраты владельца по капитальному ремонту помещений (зданий) предъявляются пользователю в доле, приходящейся на количество используемых квадратных метров основной площади).</p> <p>1.5. Прочие административно-хозяйственные расходы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- налоги (без ЕСН и налогов, учитываемых при расчете арендной платы);</li> <li>- прочие общехозяйственные расходы;</li> <li>- прочие расходы.</li> </ul> <p>2. Стоимость эксплуатационных услуг по содержанию используемых нежилых помещений (зданий, сооружений) рассчитывается в зависимости от особенностей заключения договора на оказание услуг и формы, в которой будет осуществляться техническое обслуживание используемого помещения (здания, сооружения) и прилегающей территории, с учетом рентабельности.</p> <p>Рентабельность устанавливается на услуги, оказываемые владельцем пользователю нежилых помещений (зданий, сооружений) в соответствии с договором на оказание услуг, ее предельный уровень не должен превышать 25%.  <a href="http://www.dfoportal.info/area01x/partiezw/article-sy0ddb.htm">http://www.dfoportal.info/area01x/partiezw/article-sy0ddb.htm</a></p>
Коэффициент (ставка) капитализации	<p>Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.</p> <p>Ставка капитализации отражает взаимосвязь годового дохода и стоимости объекта.</p>

	<p>Важно понимать, что традиционное словосочетание «ставка капитализации» есть отношение именно текущего, фактически достигнутого на дату оценки чистого дохода к стоимости объекта.</p> <p><b>Ставка капитализации (коэффициент капитализации)</b> — показатель, который описывает отношение рыночной стоимости актива к чистому доходу за год.</p> <p><u>В оценке имущества этот показатель рассчитывается так: чистая прибыль в год / стоимость недвижимости. Таким образом, Ставка капитализации показывает инвестору процент дохода, который он получит, купив тот или иной актив.</u></p> <p><a href="http://btimes.ru/dictionary/stavka-kapitalizatsii">http://btimes.ru/dictionary/stavka-kapitalizatsii</a></p> <p>Ставка капитализации - в оценке имущества - отношение чистого годового дохода, приносимого имуществом, к его рыночной стоимости.</p> <p><a href="http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775">http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775</a></p> <p><b>Ставка дохода, общая</b> — (OVERALL RATE OF RETURN) математический коэффициент, получаемый делением чистого операционного дохода на продажную цену или стоимость приносящей доход недвижимости. Также называется Общим коэффициентом капитализации (Overall capitalization rate)</p> <p>...<a href="http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775">http://dic.academic.ru/dic.nsf/fin_enc/29775</a></p>
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загрузки без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
Корректировка (термин согласно ФСО1) или поправочная корректировка или Корректировка (термин из теории оценки) – слова синонимы, одинаковые по смыслу, которые можно заменять друг другом	Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»
Допущение	В соответствии с п.9. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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.
Экспертное мнение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Согласно стандарту АРМО ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008</b></li> </ul> <p>При решении ряда вопросов оценщик руководствуется своим профессиональным суждением (экспертным мнением).</p> <p>Профессиональное суждение – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.</p> <p>Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.</p>

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке см. по ГОСТ 7.12.

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<p>Работы по оценке включают:</p> <p>исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);</p> <p>сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;</p> <p>выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.</p> <p>Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:</p> <p>состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;</p> <p>глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;</p> <p>отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.</p> <p>Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.</p> <p>Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта</p> <p>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <p>Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.</p> <p>Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>
Допущения в отношении оцениваемых прав	<p>Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.</p> <p>Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.</p> <p>Оценщик считает, что вся предоставленная Заказчиком информация и документация и полученная им самим при осмотре объекта информация достаточна для</p>

	<p>соблюдения принципа существенности и достоверности.</p> <p>Оценщик считают, что при проведении оценки были соблюдены принцип обоснованности, принцип однозначности (135-ФЗ ст. 11), принцип проверяемости принцип достоверности и достаточности.</p> <p>Для целей настоящего отчета объект оценки оценивается без учета обременений и ограничений. С учетом типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).</p> <p>Определение рыночной стоимости проводится без учета НДС 18%.</p> <p>Стоимость прав на земельный участок не определяется.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в отчете	<p>Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.</p> <p>Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p> <p>При расчетах общей стоимости Объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости, и имеющие значение в процессе её формирования.</p> <p>При проведении корректировок в расчетах оценщик вправе использовать, в том числе метод экспертных оценок (согласно п.22 д. ФСО №7) и экспертное мнение (согласно ФСО№3 п.13) специалиста. Оценщиком, в качестве специалиста, эксперта привлекался Гайденко О.В., как бывший главный эксперт по коммерческой недвижимости ЗАО «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ» и ООО «ИНКОМ-Эксперт» со стажем работы в этой должности 18 лет. Условия, при которых указанные корректировки и характеристики могут достигать заданных значений основаны на наличии у Гайденко О.В. собственного опыта при проведении более 200 сделок по купле-продаже и сдаче в аренду объектов коммерческой недвижимости и использовании им информационной базы крупнейшей в России риэлторской организации «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ». (п.13 ФСО3. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)).</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки с учетом правил округления.</p>
Ограничивающие условия	<p>Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный</p>

использования результатов, полученных при проведении оценки	<p>характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «ЮК «Ваш адвокат», сотрудников этой компании, производивших данную услугу по определению рыночной стоимости, и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «ЮК «Ваш адвокат», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «ЮК «Ваш адвокат», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «ЮК «Ваш адвокат», в процессе выполнения обязательств по настоящей работе;</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p>
Пределы использования полученных результатов	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</li> <li>2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком (пользователем) в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.</li> <li>3. В соответствии с требованиями Федерального Закона №135 статья 12. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> </ol>

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут отмечены Оценщиком непосредственно в соответствующей части Отчета.

В соответствии с п.24. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В соответствии с п.3. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №

299. «Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, 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».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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.

В соответствии с п.5. ФСО 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 2995. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

## **5.1. Применяемые стандарты оценки.**

Обязательность применения при осуществлении оценочной деятельности. (Раздел I статья 2 Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7).

Из ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» исключено требование об указании в отчете обоснования использования стандартов оценки, в соответствии с которыми выполнена оценка. Но обязанность указывать в отчете об оценке применяемые стандарты оценки сохранена.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности: Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; ФСО № 2, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», ФСО № 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», ФСО №7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». № 643 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3,7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Применение МСО 2011 (Стандарты Международного комитета Оценки в редакции 2011 года) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, это не противоречит положениям статьи 15 Конституции РФ и статьи 7 Гражданского Кодекса РФ.

Работы выполнялись с частичным применением и других действующих нормативных документов.

В частности использовались Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

### **Список стандартов оценки**

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости(ФСО №7)», (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 643.

5. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты РОО. «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

#### **Анализ полноты и достоверности информации**

Согласно ранее действующей ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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

Анализ этих двух статей ФСО показывает, что речь идет о полноте и достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми подходами и методами. Исходные данные об объекте оценки для выбранных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Таблице №3, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком подходов оценки, и опираясь на содержание статьи 11 ФСО-1 и статьи 10 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию полной, достаточной и достоверной.

Недостающая или дополнительная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям полноты, достаточности и достоверности.

Анализ полноты, достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является полной, достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

**Заказчик предоставил для оценки всю необходимую информацию. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 4 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать полной, достаточной и достоверной.**

## **6.ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **6.1.Этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» п.23; «Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Или более подробно о действиях при оценке:

- Установление количественных и качественных характеристик объекта:
  - получение, изучение и анализ исходных документов об объекте оценки;
  - визуальное освидетельствование объекта оценки (в случае дополнительной договоренности Заказчика и Оценщика).
- Анализ рынка, к которому относится объект:
  - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района (региона) расположения объекта;
  - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно построенным, проданным или сданным в аренду.
- Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Расчет стоимости объекта с использованием выбранных из трех подходов (затратного, сравнительного и доходного):
  - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов.
  - В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.
  - Обобщение (согласование) результатов оценки.
  - Каждый из подходов приводит к получению различных величин стоимостей. Путем дальнейшего анализа устанавливаются достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и определяется итоговая рыночная стоимость объекта.
  - Составление письменного повествовательного (развернутого) Отчета об оценке и передача его Заказчику. Отчет представляет собой повествовательное изложение анализа, результатов расчетов, согласования стоимости и заключения.

**6.2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);**

**6.2.1. Расположение объекта недвижимости. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Идентификация объекта оценки.**

По данным, предоставленным Заказчиком и после внешнего визуального осмотра об оцениваемом объекте оценки можно сказать следующее:

Объектом оценки является :

**Имущество, в виде объекта недвижимости.**

**Нежилое помещение, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенное на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236**

**Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**

Собственник: Объект оценки находится в общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость» под управлением Управляющей компании Акционерного общества «Центральная трастовая компания».

Местонахождение: 115088, г. Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 13А, стр. 2.

ОГРН 1077760573923, ИНН 7715667525, КПП 772201001

Зарегистрировано 25 сентября 2007 года.

**Выдано:** Свидетельства о государственной регистрации права Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области от 02.06.2010 г., бланк 58 АА №768199.

Оценке подлежат полные права собственности на объект оценки. Долевая собственность.  
Ограничение прав: Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст.209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и 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.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016)  
ГК РФ Статья 1012. Договор доверительного управления имуществом

1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/9db2b73c93625ee3b5d60f08d039f00c58219239/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/9db2b73c93625ee3b5d60f08d039f00c58219239/)  
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016)

ГК РФ Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Наличие обременений	Доверительное управление: существенным образом не влияет на результаты оценки.
Балансовая стоимость объекта оценки <sup>4</sup> :	Нет данных. Справка о балансовой стоимости объекта оценки не представлена – так как собственники, это владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СКМ Недвижимость»
Кадастровая стоимость	Нет данных. Не представлены.

### **6.3. Информация по району локального расположения:**

Объект оценки расположен на окраине Октябрьского района г. Пензы на территории жилого района, по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, на 2-м этаже многоэтажного жилого дома постройки 2006 г.

Жилой дом расположен на не огороженной территории. Объект немного удален от основных автомагистралей города, таких как ул. Ульяновская, проспект Победы, но его легко найти, четко указаны адресные ориентиры. Объект расположен в 300 м от остановки городского транспорта, 5-7 мин пешком.

Окружающая застройка – жилые дома, гаражи, железнодорожная ветка, дачные постройки через ж/д пути.

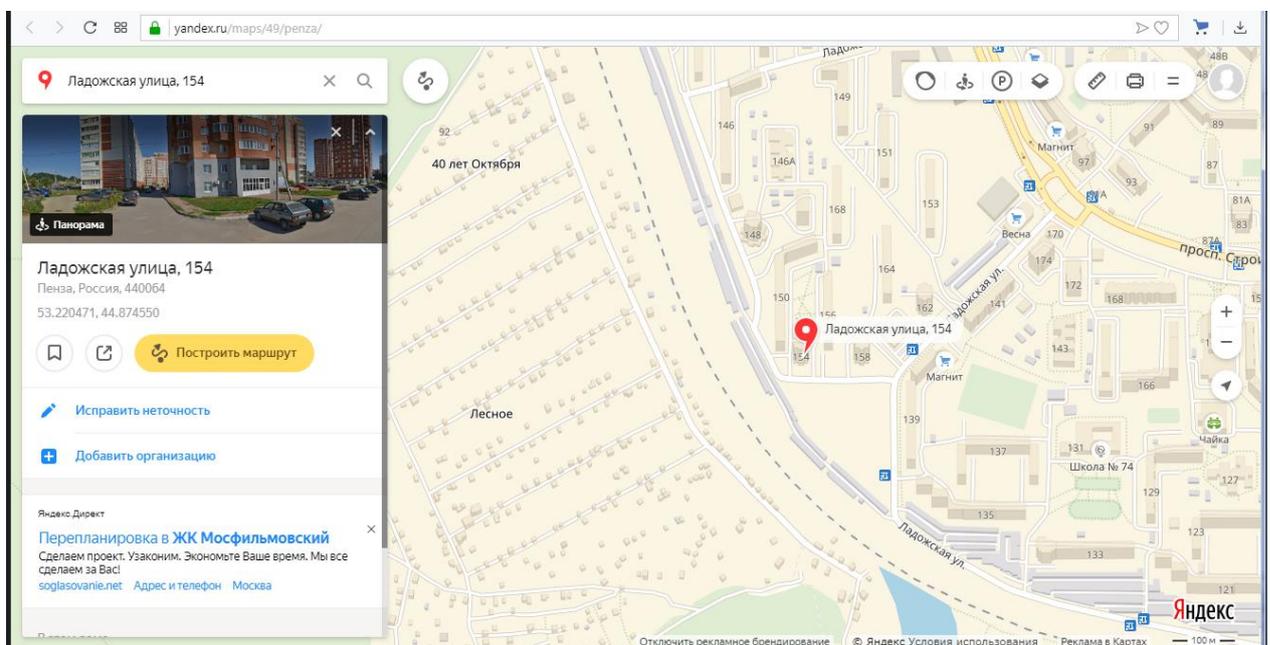
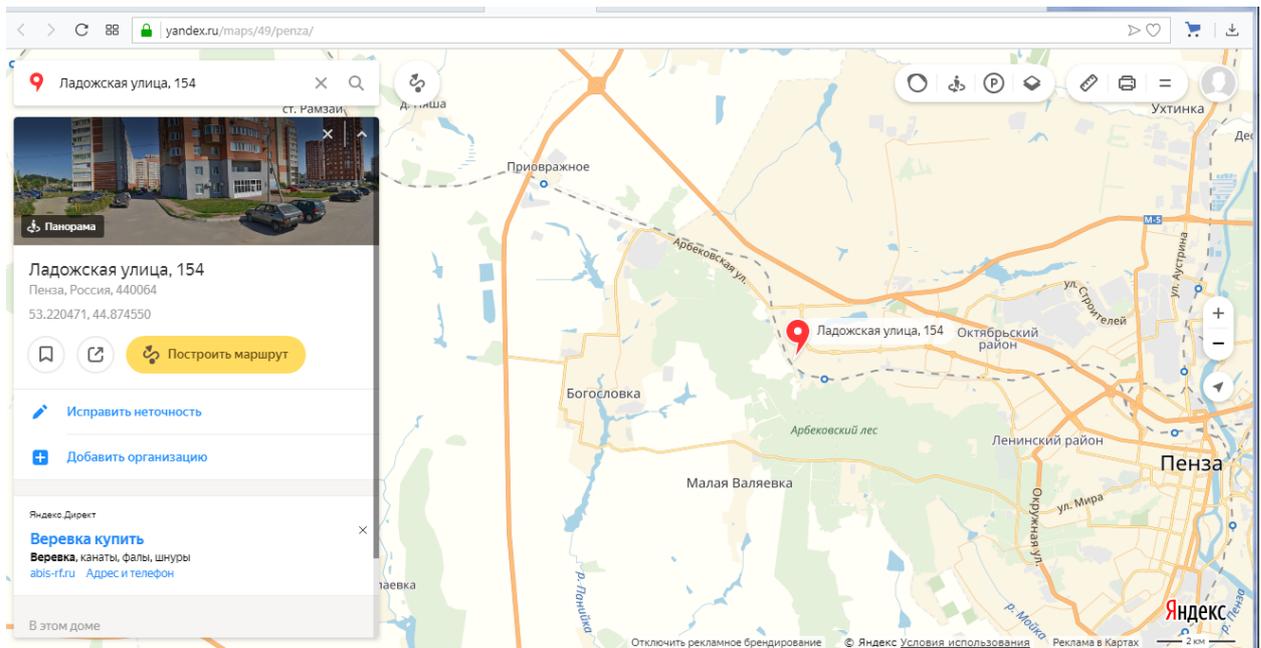
Тип застройки окружения – смешанная, средней плотности.

Плотность застройки территории района – около 15%.

Перспективы развития – ограничено перспективный смешанный массив, новое строительство возможно только за счет строительства новых объектов на не застроенных земельных участках.

### **Место локального расположения объекта на карте района, фото, общий вид.**

<sup>4</sup> В ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями, вступившими в силу 15 июля 2016 года), содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.





Фотографии сделаны оценщиком при осмотре, см. Приложение.

#### Доступ к объекту

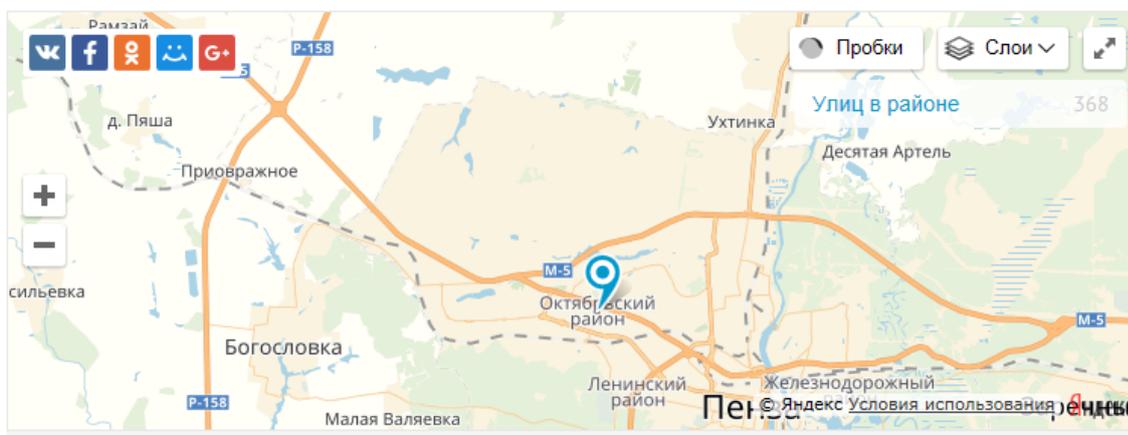
Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом со стороны ул. Ульяновская (около 2 км).

Район окружения Объекта оценки характеризуется средним уровнем развития инфраструктуры и низким уровнем транспортной доступности, что в совокупности на дату оценки ограничено благоприятствует коммерческому использованию площадей Объекта.

#### Октябрьский район (Пенза)

Материал из Википедии — свободной энциклопедии

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9\\_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD\\_\(%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9F%D0%B5%D0%BD%D0%B7%D0%B0))



<b>Октябрьский район</b>	
<b><u>Пенза</u></b>	
Год основания	<u>28 апреля 1962</u>

<b>Площадь</b>	81,7 км <sup>2</sup>
<b>Население (2017)</b>	↗181 749 <sup>[1]</sup> чел.

**Октябрьский район** — один из четырёх районов районов Пензы, расположен в северо-западной части города. Район образован 28 апреля 1962 года.<sup>[2]</sup>

#### Микрорайоны и улицы

В черту Октябрьского района входят: индивидуальная застройка "Заря-1"; индивидуальная застройка "Заря-2"; индивидуальная застройка ЗИФ; индивидуальная застройка "Северная Поляна"; свх "Заря". По состоянию на начало 2015 года в составе территории Октябрьского района 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. [2] Его общая площадь составляет (на август 2009 года) 81,7288 км<sup>2</sup>, включая незастроенные территории за пределами города. 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 км<sup>2</sup>, примерно 1/42 часть площади города) проживает около 125 тыс. человек.

#### Население

Численность населения						
1970 <sup>[3]</sup>	1979 <sup>[4]</sup>	1989 <sup>[5]</sup>	2002 <sup>[6]</sup>	2009 <sup>[7]</sup>	2010 <sup>[8]</sup>	2012 <sup>[9]</sup>
147 270	↗212 267	↘180 472	↗182 674	↘178 763	↗180 880	↗181 507
2013 <sup>[10]</sup>	2014 <sup>[11]</sup>	2015 <sup>[12]</sup>	2016 <sup>[13]</sup>	2017 <sup>[1]</sup>		
↘180 591	↗181 611	↗182 175	↘181 530	↗181 749		

#### Промышленность и торговля

На территории района зарегистрировано более 5147 хозяйствующих субъектов различных форм собственности, сосредоточен основной промышленный потенциал города. Важную роль играют крупные и средние промышленные предприятия, такие как: ОАО «ПО „Электроприбор“», ФГУП «ППО ЭВТ», ОАО «Тяжпромарматура», ОАО «НИИПТХиммаш», ОАО «Радиозавод», ОАО НПП «Рубин», ОАО «Пензенский хлебозавод № 2», ОАО «Мясоптицекомбинат „Пензенский“». Также действуют предприятия, представляющие сферы бытового обслуживания, торговли, общественного питания, автосалоны «БМВ», «Изар-авто», «Тойота» и другие [1].

#### Здравоохранение

Представлено такими медицинскими учреждениями, как «Городская больница N 1», «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи им. Г. А. Захарина», «Областная наркологическая больница», «Онкологический диспансер», «Федеральный центр сердечно-сосудистой хирургии», «Пензенский областной госпиталь для ветеранов войн», «Пензенский городской родильный дом № 1».

#### Образование

На территории района расположены ФГБОУ ВО «Пензенский университет архитектуры и строительства», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный технологический университет», 5 отделений ГБОУ СПО ПО «Пензенский многопрофильный колледж», 5 гимназий, 18 средних общеобразовательных школ, 2 лицея, 1 лицей-интернат, 1 специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат, 14 детских садов.

#### Спорт

Для развития физической культуры и спорта в районе действует 65 спортивных площадок, Дворец спорта «Буртасы», каток АНО ЦСРФКС «Лидер», 4 спортивных комплекса, 7 физкультурно-оздоровительных комплексов.

#### Культура

На территории района находятся Парк культуры и отдыха «Олимпийский», Детский парк имени Ульяновых, парк Победы, МБУ «Центр культуры и досуга», МУ «Центр хореографического искусства г. Пензы» (Д/К 40-летия Октября), МБОУ ДОД «Станция юных техников № 1 г. Пензы», МБОУ ДОД «Дом детского творчества № 1 г. Пензы», МБОУ ДОД «Детская школа искусств г. Пензы», 7 библиотек, 3 музыкальных школы. Также имеются памятники и стелы: Памятник в честь открытия парка Победы, Памятник воинам-пензенцам, погибшим в локальных войнах, памятники В. И. Ленину в ПКЮ «Олимпийский» и на ул. Островной, памятник С. М. Кирову на ул. Ленина, памятник Р. И. Аустрину, стела «Орден Ленина», стела «Орден Победы», стела «Истребитель-перехватчик Су-9».

#### Вывод относительно локального расположения

Расположение Объекта может быть оценено как мало перспективное для инвестирования для определенного круга клиентов, которые хотели бы использовать оцениваемый объект для коммерческих целей.

### Зона конкуренции Объекта

В качестве зоны конкуренции Объекта принята территория окраин г.Пензы. Зона конкуренции, это ближайшая к объекту оценки территория, на которой расположены аналоги объекта оценки.

### Состояние окружающей среды

Таблица 7.

Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Близость источников загрязнения среды	Не обнаружено
Уровень шума	низкий
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	Газон, дорожки дворовой территории.

### Конструктивные особенности здания

Подробное расположение комнат и помещений, количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в документах БТИ. В настоящем отчете приведены только краткие характеристики объекта оценки.

Таблица 8.

### Количественные и качественные характеристики объекта. Идентификация объекта.

Территориальный пояс	1
Климатический район	II
Сейсмичность района	Обычная
Группа капитальности	1
Класс конструктивной системы	КС-1
Дата постройки здания	2006 год
Дата реконструкции	Нет данных
Этажность	18 этажей
Общая площадь здания	Нет данных
Общая площадь оцениваемых помещений	384,9 кв.м (на 2-м этаже помещения 3 и 8)
Тип объекта по расположению	ОСЗ
Фундамент	Ж/Б, ленточный,
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	Ж/б
Кровля	плоская
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые
Лифты	Объект оборудован лифтами
Вентиляция	Естественная
Окна	Пластиковые стеклопакеты их ПВХ
Двери	Внутренние двери отсутствуют. Наружная-деревянная каркасная
Потолки	Не оштукатурены
Высота потолка	на 2-м этаже-2,7 м.
Полы	Бетонная стяжка
Стены в оцениваемом помещении	Кирпич, не оштукатурен.
Наличие охраны	отсутствует
Общее состояние помещений и необходимость ремонта	Уровень отделки – без чистовой отделки, сантехника не установлена, разводка электричества отсутствует.
Класс здания, помещений (отделка)	офисное Класс «С»
Назначение помещений по БТИ	офис
Текущее использование	Не используется
Наличие коммуникаций	Электроснабжение от городской трансформаторной подстанции. Отопление и водоснабжение осуществляется от городской сети. Помещения не оснащены телефонной и интернетовской связью.
Доступ к объекту	Обеспечен свободный доступ к объекту оценки. Имеется отдельный вход со двора. Объект расположен на 2-й линии домов в квартале, на красной линии.
Износ здания по справке БТИ на дату оценки	Нет данных.
Износ здания по справке БТИ на иную дату	Нет данных.
Износ, определенный	Около 10%

органолиптическим методом на дату осмотра.	
Износ, определенный Методом срока жизни (12/120 лет), где: 12 лет - срок фактической эксплуатации здания. 120 лет - нормативный срок эксплуатации зданий Класса конструктивной системы КС-1, Группы капитальности I. (Источник: <a href="http://forum.dwg.ru/showthread.php?t=75942">http://forum.dwg.ru/showthread.php?t=75942</a> ) ( <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/8.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/8.ru.txt</a> ) ( <a href="http://www.infosait.ru/norma_doc/41/41501/index.htm">http://www.infosait.ru/norma_doc/41/41501/index.htm</a> ) ( <a href="http://www.coinvest.ru/jobs/doc.php?ID=154&amp;">http://www.coinvest.ru/jobs/doc.php?ID=154&amp;</a> )	10%
Тип парковки / количество м/мест	Имеется ограниченная наземная парковка во дворе, о количестве парковочных мест точные сведения отсутствуют.
Наличие централизованной системы управления зданием	Отсутствует
Отношение здания к памятникам архитектуры и культурного наследия	Не относится

#### **Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки оцениваемые помещения не эксплуатируются из-за отсутствия отделки и технического обустройства.

#### **Выводы по состоянию объекта**

Оцениваемый объект находится в состоянии требующего ремонта и технического обустройства, его состояние можно характеризовать как удовлетворительное.

#### ***Критерии оценки степени физического износа, принятые в практике обследований***

(Методическое пособие Н.Я.Кузина «Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений», М. 1998г, стр. 58.)

**Таблица 9.**

<b>№ п/п</b>	<b>Общая характеристика технического состояния. Устранимость дефектов</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
1	Основные несущие конструкции не имеют дефектов повреждения. Ограждающие конструкции имеют дефекты. Дефекты легко устраняются в процессе текущего ремонта.	Хорошее	до 20
2	Основные несущие элементы имеют повреждения, но пригодны к эксплуатации. Для некоторых элементов требуется капитальный ремонт.	Удовлетворительное	до 40
3	Несущие элементы здания имеют существенные повреждения. Для отдельных элементов требуется усиление или замена на новые. Повреждения устранимы только при крупном капитальном ремонте	Неудовлетворительное	до 60
4	Большинство несущих конструкций находятся в аварийном состоянии. Усиление их нецелесообразно, экономически не выгодно, необходима полная замена на новые. Ограждающие конструкции ветхие и требуют полной замены	ветхое	до 70
5	Несущие и ограждающие конструкции находятся в разрушенном состоянии, 100 % износ конструктивного элемента. Полная замена при капитальном ремонте и реконструкции.	Негодное	до 100

В связи с отсутствием данных о физическом износе оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки в рамках настоящего Отчета при определении физического износа применен экспертный метод. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений.

Критерии оценки физического износа объектов недвижимости

Таблица 10.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

#### Информация по земельному участку

Рельеф участка спокойный, ровный. Землеустроительных и иных инженерно-изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории участка нет почв и грунтов, опасных для проживания и неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.

Согласно заданию на оценку, стоимость прилегающего земельного участка в настоящем отчете не определяется. Правовые документы по участку не представлены.

**Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Иных сведений, не указанных в отчете, не имеется.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту экспертизы (оценки) и существенно влияющие на его рыночную стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

#### 6.4. Перечень документов, предоставленных Заказчиком, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе выполнения настоящей работы Оценщику были предоставлены следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права.
- поэтажный план.

Экспертиза вещных прав в данном отчете не проводилась.

### 7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п.8.ФСО1. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России обычно является Отчет МЭРТ РФ «Об итогах социально-экономического развития РФ ...» Последняя информация на сайте была представлена в начале 2017 года по итогам 2016 года. ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)). На дату проведения оценки иная, более поздняя и полная достоверная информация по макроэкономическим показателям в открытых источниках от Минэкономразвития отсутствовала.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>. Оценщик приводит далее более позднюю информацию из официальных источников.

## 7.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Источник: доклад «Информация о социально-экономическом положении России, январь-июнь 2017 года», опубликованный на сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат) 19.07.2017, [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2017/info/oper-06-2017.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-06-2017.pdf); Информационное сообщение МЭР РФ «Картина экономики за июнь 2017 года» от 28.07.2017, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>.

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом большая часть из них увеличили свои значения в первом полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Объем ВВП России за I квартал 2017 года составил в текущих ценах 20 090,9 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016 года составил 100,5%.

Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017 года по отношению к ценам I квартала 2016 года составил 106,3%. Индекс промышленного производства в июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года составил 103,5%, в I полугодии 2017 года – 102,0%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I полугодии 2017 года – 103,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в I полугодии 2017 года – 101,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд. руб., в I полугодии 2017 года – 1 627,6 млрд. руб., или 100,2%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2017 года составил 593,4 млрд. руб., или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 года, в I полугодии 2017 года – 2 462,9 млрд. руб., или 100,2%.

Оборот розничной торговли в июне 2017 года составил 2 417,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017 года – 13 876,0 млрд. руб., или 99,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017 года составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд. долл. США (2 734,3 млрд. руб.), в том числе экспорт – 28,2 млрд. долл. США (1 610,7 млрд. руб.), импорт – 19,7 млрд. долл. США (1 123,6 млрд. руб.). Сальдо торгового баланса в мае 2017 года сложилось положительное, 8,5 млрд. долл. США (в мае 2016 года – положительное, 7,6 млрд. долл. США). Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в мае 2017 года составил 46,8 млрд. долл. США. Экспорт составил 28,2 млрд. долл. США, в том числе в страны дальнего зарубежья – 24,4 млрд. долл. США, в государства-участники СНГ – 3,8 млрд. долл. США. Импорт составил 18,6 млрд. долл. США, в том числе из стран дальнего зарубежья – 16,6 млрд. долл. США, из государств-участников СНГ – 2,0 млрд. долл. США.

В июне 2017 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2017 года составил 100,1%, с начала года – 101,1% (в июне 2016 года – 100,4%, с начала года – 103,5%).

В июне 2017 года цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в июне 2016 года – на 0,1%). Цены на непродовольственные товары в июне 2017 года увеличились на 0,1% (в июне 2016 года – на 0,5%).

В июне 2017 года потребительская инфляция в РФ ускорилась, достигнув 4,4% по отношению к июню 2016 года и оказавшись на 0,4 п.п. выше обозначенного Банком России целевого ориентира на 2017 года и на 0,3 п.п. выше, чем в мае 2017 года.

Основной причиной ускорения роста цен стало подорожание продовольственных товаров, вызванное неблагоприятными погодными условиями и носящее, по всей видимости, временный характер. Однако в условиях сохранения значительных инфляционных рисков, включая плохой урожай, ослабление рубля, оживление потребительского спроса, а также неопределенность в области бюджетной политики, такая динамика инфляции может замедлить дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017 года относительно мая 2017 года, по предварительным данным, составил 99,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июне 2017 года остались на уровне соответствующего периода 2016 года, в I полугодии 2017 года снизились на 1,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017 года, по оценке, составила 41 640 руб. по сравнению с соответствующим периодом 2016 года выросла на 7,4%, в I полугодии 2017 года – на 7,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2017 года составила 76,2 млн. чел., в том числе в возрасте 15-72 лет – 75,9 млн.чел., или 52% от общей численности населения страны.

В июне 2017 года, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.чел. в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

**Таблица 11.**

**Основные показатели развития экономики, % к соответствующему периоду предыдущего года**

Показатель	Июнь 2017	В % к		I полугодие 2017 в % к I полугодию 2016	Справочно		
		июню 2016	маю 2017		июнь 2016 в % к		I полугодие 2016 в % к I полугодию 2015
					июню 2015	маю 2016	
Валовой внутренний продукт, млрд. руб..	20 090,9 <sup>1)</sup>	100,5 <sup>2)</sup>			99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3

Показатель	Июнь 2017	В % к		I полугодие 2017 в % к I полугодию 2016	Справочно		
		июню 2016	маю 2017		июнь 2016 в % к		I полугодие 2016 в % к I полугодию 2015
					июню 2015	маю 2016	
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб..	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Оборот розничной торговли, млрд. руб..	2 417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб..	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	47,8 <sup>5)</sup>	131,0 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	129,3 <sup>8)</sup>	79,5 <sup>9)</sup>	99,0 <sup>7)</sup>	75,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб..	2 202,2 <sup>9)</sup>	102,3 <sup>10)</sup>			98,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, руб.	41 640 <sup>10)</sup>	107,4 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	108,7	103,1	107,8
реальная		102,9 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 <sup>11)</sup>	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

Статистические данные за июнь 2017 года сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 года объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях.

С 1 января 2016 года к отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом (Постановление Правительства РФ от 08.12.2015 N 1340

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/886577905315979b26c9032d79cb911cc8fa7e69/)

Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики. Была введена Банком России 13 сентября 2013 года.

В таблице ниже вы найдете показатели ключевой ставки, начиная с 2016 года по сегодняшний день.

**Таблица 12 .**

Период	Установленный процент
С 26 марта по 17 июня 2018 года	7,25

Период	Установленный процент
С 12 февраля по 25 марта 2018 года	7,5
С 18 декабря 2017 года по 9 февраля 2018 года	7,75
С 30 октября 2017 года по 17 декабря 2017	8,25
с 18 сентября 2017 г.	8,5
с 19 июня 2017 г.	9
со 2 мая 2017 г.	9,25
с 27 марта 2017 г.	9,75
с 19 сентября 2016 г.	10,0
с 14 июня 2016 г.	10,5
с 1 января 2016 г.	11

<https://www.26-2.ru/art/351857-klyuchevaya-stavka-tsb-rf-na-segodnya-2018>

#### **Прогнозы. Макроэкономические показатели**

В мае 2016 года Институт «Центр развития» провел Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2022 г.<sup>5</sup>

**Консенсус-прогнозы на 2016–2022 гг.**

**Таблица 13.**

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (05-16.05.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,2	1,0	1,6	1,7	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,3	5,7	5,5	5,2	4,9	4,8	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	67,5	65,9	66,1	65,8	66,0	67,1	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	41	51	54	57	59	62	63
<b>Предыдущий опрос (04-16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Прогноз МЭР, базовый сценарий (06.05.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,2	0,8	1,8	2,2	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	6,5	4,9	4,5	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	67,2	64,8	64,1	62,7	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	40	40	40	40	-	-	-

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ; Минэкономразвития России

Консенсус-прогнозы среднегодовых цен на российскую нефть по сравнению с прошлым опросом несколько выросли, что неудивительно, если учесть фактическую динамику нефтяных цен. При этом эксперты сохраняют достаточный оптимизм в том смысле, что в долгосрочной перспективе они ожидают постоянного повышения цен на нефть – с 41 долл./барр. в 2016 г. до 63 долл./барр. в 2022 г. При этом они прогнозируют стабилизацию рубля на уровне 66-68 руб./долл. Базовый сценарий Минэкономразвития предполагает заметно более низкие цены на нефть (на уровне 40 долл./барр.), но при этом, парадоксальным образом, ожидает некоторого укрепления рубля.

В целом, эксперты явно не ожидают обострения кризисных явлений в российской экономике

**Инфляционная картина в 2017 года** Источник: <http://c-ib.ru/novosti-dnya/233545.html>

<sup>5</sup> <https://dcenter.hse.ru/data/2016/05/21/1131692693/Cf-16-Q2.pdf>

Годы	Годовая инфляция в России*	Ставка рефинансирования, на конец года (%)	Ключевая ставка на конец года (%)**
2017	2,5	- **	7,75
2016	5,4	- **	10,00
2015	12,90	8,25	11,0
2014	11,36	8,25	17,0
2013	6,45	8,25	5,50
2012	6,58	8,25	-
2011	6,10	8,00	-
2010	8,78	7,75	-

**Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов**

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz\\_2017\\_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc/prognoz_2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9dd9931d-3960-454c-a8db-ec6fc1ab4bfc)

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

**Базовый вариант**

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: **1,1%** - в 2017 году, **1,8%** - в 2018 году, **2,4%** - в 2019 году.

**Целевой вариант**

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов.

**Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года**

Источник: [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

**Консервативный сценарий (вариант 1)** характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики на основе активной модернизации топливно-энергетического и сырьевого секторов российской экономики при сохранении структурных барьеров в развитии человеческого капитала, транспортной инфраструктуры, гражданских высоко- и среднетехнологичных секторах.

Среднегодовые темпы роста ВВП оцениваются на уровне 2,5% в 2013-2030 годах. Экономика увеличится к 2030 году в 1,7 раза, реальные доходы населения возрастут в 1,9 раза. При этом в результате более низких темпов роста, чем рост мировой экономики в целом, доля России в мировом ВВП уменьшится с 4% в 2012 году до 3,4% в 2030 году.

**Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2)** характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация

энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

Среднегодовые темпы роста российской экономики оцениваются на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствует темпам роста мировой экономики.

**Форсированный (целевой) сценарий (вариант 3)** характеризуется форсированными темпами роста, повышенной нормой накопления частного бизнеса, созданием масштабного несырьевого экспортного сектора и значительным притоком иностранного капитала.

Сценарий носит прорывной характер и предусматривает полномасштабную реализацию всех задач, поставленных в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 596-606.

Среднегодовые темпы роста ВВП повышаются до 5,0-5,3%, что повышает вес российской экономики в мировом ВВП до 5,8% к 2030 году.

Три основных сценария развития предполагают относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

По прогнозу долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года средние темпы роста составляют 3,7 % с учетом выбранных сценариев. ([http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5))

Источник: Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов 20.05.2014, Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года от 08.11.2013

<http://www.gudok.ru/news/transport/air/?ID=984856>

<http://www.ato.ru/content/burnyy-rost-passazhirskihaviaperevozok-v-rossii-naskolko-organichen-i-kakovy-ego-predely>

, <http://www.ato.ru/content/razvitieregionalnyhperevozok-s-uchetom-socialno-ekonomicheskikh-zadach-v-rf>

<http://www.mn.ru/business/20130827/354365607.html>

Данные о рынке коммерческой недвижимости из журнала RWAY № 275 за февраль 2018 г. представлены ниже.

**Таблица 15 .**

Макроэкономика								
	2017 г.	В % к 2016 г.	Декабрь 2017 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016 г.	ноябрю 2017 г.	2016 г. в % к 2015 г.	декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.	ноябрю 2016 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	65 814,9 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>				99,6 <sup>3)</sup>		
Оборот розничной торговли, млрд руб.	29 804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	528,9 <sup>4)</sup>	125,1 <sup>5)</sup>	55,0 <sup>6)</sup>	124,5 <sup>6)</sup>	103,6 <sup>7)</sup>	86,6 <sup>8)</sup>	105,6 <sup>8)</sup>	102,8 <sup>9)</sup>
в том числе:								
– экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
– импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>11)</sup> :								
– номинальная, руб.	39 085	107,2	50 500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
– реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9

<sup>1)</sup> Данные за январь-сентябрь 2017 г. (первая оценка).

<sup>2)</sup> Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г.

<sup>3)</sup> Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г.

<sup>4)</sup> Данные за январь-ноябрь 2017 г. и ноябрь 2017 г. соответственно.

<sup>5)</sup> Январь-ноябрь 2017 г. и январь-ноябрь 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

<sup>6)</sup> Ноябрь 2017 г. и ноябрь 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

<sup>7)</sup> Ноябрь 2017 г. и ноябрь 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

<sup>8)</sup> Данные за периоды 2017 г. – оценка.

Источник: Росстат

## 7.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

### Вывод по результатам анализа рынка.

Относительно не стабильная политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта на дату оценки, намеченные положительные тенденции на рынке в основном будут зависеть от выполнения внешнеполитических и внутренних программ развития страны Правительством РФ. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

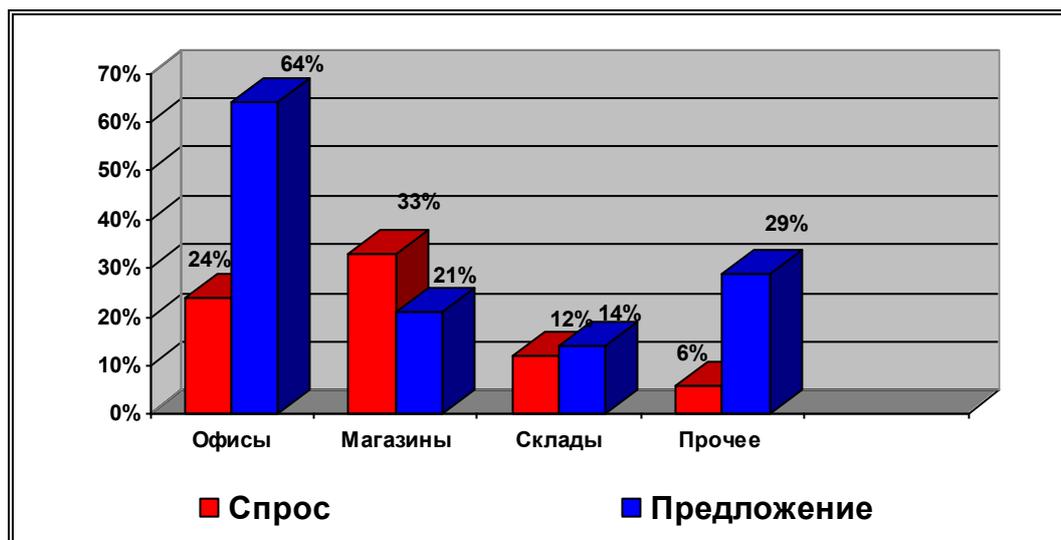
### 7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости.

Объект оценки относится к сегменту рынка нежилая недвижимость, Объект оценки относится к сегменту рынка нежилая недвижимость, офисная недвижимость.

Цены на недвижимость во многих странах мира рассматриваются как хороший индикатор общей экономической конъюнктуры. Рост экономики приводит к бурному росту цен на недвижимость, Спад сопровождается интенсивной рецессией на этом рынке. Несмотря на относительную узость российского рынка, у нас цены на недвижимость тоже сильно коррелируют с динамикой национального выпуска. И два года экономического подъема не могли не привести к энергичному росту цен на недвижимость.

Опрос, проведенный представителями агентства "RWAY" позволил выявить следующую структуру спроса-предложения в г. Пензе на нежилые помещения по состоянию на апрель 2018 года.

#### Структура спроса и предложения на рынке нежилых помещений



Структура функционального назначения объектов нежилого фонда представлена следующим образом:

- учреждения - 21%;
- производственные - 9%;
- школы и школы-интернаты - 8,9%;
- лечебно-санаторные - 8,5%;
- учебно-научные - 8,3%;
- складские - 7,6%;
- торговые - 5,8%;
- детские сады и ясли - 5,4%;
- гаражи - 4,2%;
- культурно-просветительные - 3,8%;
- гостиницы, дома отдыха, кемпинги - 2,8%;
- бытового обслуживания - 2,4%;
- общественного питания - 1,6%;
- театральные и зрелищные - 1,3%;
- предприятия связи - 1,2%;
- творческие мастерские - 0,3%;
- общественный транспорт - 0,053%;
- другого назначения - 6,9%.

*Поскольку, в соответствии с ФСО, отчет должен включать описание анализируемой информации, приводим в данном разделе обзор рынка коммерческой недвижимости, к которому относится объект оценки и краткую характеристику текущего состояния данного сегмента рынка недвижимости.*

#### Краткий обзор рынка нежилых помещений

Цены на недвижимость во многих странах мира рассматриваются как хороший индикатор общей экономической конъюнктуры. Рост экономики приводит к бурному росту цен на недвижимость, Спад сопровождается интенсивной рецессией на этом рынке. Несмотря на относительную узость российского рынка, у

на цены на недвижимость тоже сильно коррелируют с динамикой национального выпуска. И последние годы экономического спада не могли не привести к падению цен на недвижимость.

Покупатели с зарубежными источниками капитала сохранили интерес к качественным объектам со снизившейся долларовой стоимостью и рассматривают возможности приобретения качественных активов по наиболее привлекательным ценам. Основной объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость традиционно сосредоточен в Москве, на которую в 2017 году пришлось 87% от общего объема транзакций, что на 5% выше показателя 2016 года. Снижение объема инвестиций в регионы объясняется возросшими в кризисный период рисками, а также рублевой структурой региональных сделок, что отражается на снижении объема таких транзакций в долларовом эквиваленте.

Рынок нежилых помещений - это второй по емкости сегмент рынка недвижимости, основу которого составляют офисные помещения. В число факторов, определяющих стоимость аренды или продажи, входят: местоположение, тип и качество помещений, их функциональное назначение, площадь.

Таблица 16.

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости  
Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2017 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5-17,2	12,3-12,7	12,0
Прирост площадей за I-IV кварталы 2017 г. <sup>1</sup> , тыс. кв.м	409,1	484,7 (249,4)	334,2 <sup>2</sup>
<b>Уровень вакансий</b>			
класс «А»	17,5%	9,3% <sup>2</sup>	9,8% <sup>3</sup>
класс «В+»	15,2%		
класс «В»	12,2%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000-500 000	-	30 000-47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год <sup>4</sup>	8000-50 400	3000-150 000	2500-5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700-7000	2000-10 000	900-1500
Ставки капитализации, %	10,5-12,0	-	11,5-14,0

<sup>1</sup> Новое строительство. Уточненные данные.

<sup>2</sup> Действующие торговые центры.

<sup>3</sup> Высококласные складские площади.

<sup>4</sup> Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

<sup>5</sup> Объем спекулятивных складов.

- В 2017 г. во всех сегментах на рынке качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья отмечалась низкая девелоперская активность.
- Одной из основных тенденций 2017 г. стало снижение средней площади новых ТРЦ и уменьшение количества новых региональных и суперрегиональных объектов в пользу увеличения доли окружных, районных и специализированных центров.
- Основной объем ввода на рынке офисной недвижимости пришелся на объекты класса «А» (80%).
- Стабильный спрос на высококачественные коммерческие помещения стал причиной сокращения доли вакантных площадей, числа предложений во всех сегментах и классах. На рынок выходили объекты с высокой заполняемостью.
- По анонсированным планам застройщиков, в текущем году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 330 тыс. кв.м офисных площадей и открытие почти 400 тыс. кв.м торговой недвижимости.

### Краткий обзор рынка нежилых помещений

Источники информации	- Г.М. Стерник, С.Г. Стерник «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Экономика 2017г.; журнала RWAY; аналитическая информация компании Blackwood; web-сайт Российской бизнес - газеты: www.rg.ru; web-сайт журнала «Экономика России: XXI век»: http://www.ruseconomy.ru исследования аналитического центра IRN.RU; Praedium ONCOR International; исследование GVA Sawyer; исследования ColliersInternational; отчет JonesLangLaSalle, KnightFrankResearch, 2017, MOSCOWRESEARCHFORUM
----------------------	--

- Основными особенностями последних нескольких лет рынка аренды офисов являлись:
- увеличение емкости рынка (одновременное увеличение предложения и спроса),
  - упрощение прохождения сделок по аренде,
  - увеличение сроков договоров аренды до 3-5 лет,
  - ощущался большой спрос на отделанные площади и явный недостаток отделанных площадей большого метража (от 1 тыс. кв. метров),
  - явный дефицит ощущался и в небольших помещениях класса «А» (порядка 30-80 кв. метров).

Что же касается спроса на менее качественные офисные площади, то большинство специалистов по нежилой недвижимости считают, что со стороны зарубежных арендаторов он значительно сократится. Хотя сегодня максимальная их арендная стоимость не превышает 14 000 руб. за кв. метр в год без НДС и ОР.

Менее качественные площади теряют свое значение из-за снижения интереса со стороны иностранных потребителей, но пользуются спросом у основной массы российских фирм и компаний.

С большой степенью вероятности будет усиливаться тенденция модернизации старых площадей, что более целесообразно и с технико-экономической точки зрения.

Считаем необходимым привести ниже классификацию офисной недвижимости, разработанную Г.М.Стерником – зам. Директора Агентства экспертизы инвестиционных проектов, главным аналитиком Российской гильдии риэлторов.

В ряде случаев международная классификация в условиях российского рынка не вполне применима по следующим причинам:

- описываются офисные помещения т.н. «международного стандарта» (класс А, В, С). Однако более 80% офисных площадей Москвы, относящихся к помещениям «отечественного стандарта», остаются не охваченными этой классификацией.

- в названных классификациях одним из важнейших критериев отнесения объекта к тому или иному классу является его местоположение. Хотя, в последнее время строится очень много высококлассных офисов достаточно удаленных от центра города.

- очень часто в общепринятых классификациях критерии качества достаточно размыты, а сплошь и рядом противоречивы.

В результате проведенных исследований были сформированы 10 групп характеристик объектов офисной недвижимости, существенно влияющих на уровень цен и арендных ставок:

- назначение объектов;
- возраст здания;
- расположение (транспортная, пешеходная доступность);
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- паркинг;
- управление зданием.

Разработанная совокупность критериев, по мнению господина Стерника Г.М., является необходимой и достаточной, т.е. несоответствие объекта хотя бы одному из критериев (кроме первого) служит основанием для перевода его в нижний класс.

**Класс А** - помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв.м. офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.

В условиях Москвы первые бизнес-центры, появившиеся в начале 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Началась первая волна переселения западных арендаторов в более современные здания, которые значительно превосходят своих предшественников.

Основными арендаторами офисов в бизнес центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами.

При необходимости более детального анализа офиса класса А можно расчленить на классы А1, А2 и А3.

**Класс А1:** Здание должно отвечать требованиям международных инвесторов; новое строительство; 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); 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);

эффективная планировка этажа - рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м, рациональное соотношение между колоннами и окнами; достаточное количество машиномест на подземной автостоянке;

современные системы безопасности здания; хорошее инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный

опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием.

**Класс А2:** Вновь построенное или полностью реконструированное здание; полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; парковка, обеспечивающая достаточное количество мест; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания); возможность установки фальшполов и подвесных потолков; управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием. Очень близко к классу А1, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

**Класс А3:** Вновь построенное или полностью реконструированное в начале или середине 90-х годов; часто имеют двухтрубную систему вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха, или систему предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling); может иметь некоторые проблемы с эффективностью поэтажного плана (например, капитальные стены); может иметь менее опытного арендодателя и/или службу эксплуатации. Близко к классу А2, но уступает ему по нескольким незначительным параметрам.

**Класс В** - помещения данного класса обладают практически теми же характеристиками, что и офисы класса А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. Это, как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

В условиях Москвы класс В - это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках старой Москвы, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса А компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса В с более низкими арендными ставками - для размещения основной массы сотрудников (как рабочие).

**Класс С** - офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) - все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Для более подробного изучения офисы класса С удобно расчленить на С1 и С2.

**Класс С1:** Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

**Класс С2:** Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

**Класс D** - офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения.

В условиях Москвы это основной объем офисов российского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

**Класс E** - нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов.

В Москве это переоборудованные полуподвальные помещения, отдельные квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, бывшие детские сады и т.п., иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне конкурентоспособны с офисами более высокого класса (переходят в класс D).

Ввиду многочисленности объектов класса E их можно расчленить на два класса, введя новый критерий - наличие отдельного входа.

**Класс E1** - помещения (здания), имеющие отдельный вход (с улицы или со двора).

**Класс E2** - помещения, не имеющие отдельного входа (вход из общего подъезда).

**Класс F** - помещения свободного назначения и офисные в нижних этажах вновь построенных зданий (без отделки и оборудования) либо в полуподвальных или подвальных помещениях жилых и нежилых зданий, подлежащие ремонту и реконструкции.

Класс F также может быть разбит на два класса (F1 и F2) по признаку наличия отдельного входа.

По данным MOSCOWRESEARCHFORUM при отборе аналогов по зданиям класса «В-» должны отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев).

Помещения офисные Класса D, E и ниже по международной квалификации как офисные помещения не квалифицируются.

Существует и иная классификация офисных помещений

## **КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСОВ**

Необходимость классификации офисных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных помещений.

Но в итоге специфика российского рынка потребовала адаптации и формализации требований к классу объекта недвижимости. Тогда силами Московского Исследовательского Форума — МИФ (Moscow research forum — MRF), объединяющего аналитические подразделения ведущих консалтинговых компаний рынка недвижимости, была разработана первая Московская классификация офисных зданий.

В 2006 г. она была пересмотрена и на текущий момент используется вторая классификация MRF.

Для других сегментов недвижимости не было утверждено единых классификаций, и игроки рынка пользуются переводными, адаптированными или собственными вариантами.

Тенденции реального времени

### **Представительский класс**

В первую очередь к офисам класса А относятся вновь построенные высококачественные бизнес-центры, являющиеся наиболее престижными из всех существующих современных зданий. Они в основном располагаются в пределах ЦАО, характеризуются удобным подъездом на наземном транспорте. Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, все инженерные коммуникации соответствуют международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения.

Качественная инфраструктура бизнес-центра способствует формированию эффективной деловой среды офисного здания, позволяет создать бизнес-центр, соответствующий международным стандартам. К обязательным опциям инфраструктуры, без которых невозможно полноценное функционирование делового комплекса, обычно относят центральную рецепцию и банкомат, а также ресторан или кофейню. В зависимости от площади, расположения и общего имиджа объекта возможно появление дополнительных услуг, таких как отделение банка, фитнес-центр, служба доставки цветов, салон красоты и т.д. Как правило, подобные вспомогательные объекты предлагаются девелопером, если здание ориентировано на компании высокого уровня.

### **Стремление за МКАД**

В настоящее время имеет место тенденция перемещения БЦ из центра города за пределы МКАД, на периферию города. Туда удобнее переехать компаниям, которые пользуются индустриально-логистическими комплексами (ИЛК) (производственно-складскими помещениями), в силу своей специфики бизнеса, и желают, чтобы все это было недалеко (или совсем рядом) с административным офисом.

Также это удобно для компаний, арендующих большие площади (от 1 тысячи и более кв.м). Здесь важным является соотношение "цена-качество", ведь помимо престижа и других преимуществ есть такие крупные "минусы" центра, как высокая арендная ставка (или цена продажи), транспортная загруженность.

Строительство бизнес-парков в непосредственной близости и за пределами МКАД - это одно из перспективных направлений, которое еще долго будет востребовано. Низкая цена аренды земли по сравнению с Москвой и более удобная транспортная доступность (при наличии личного автотранспорта) делают данные проекты привлекательными для многих компаний. Это, в частности, проекты - бизнес-парк Riga Land, бизнес-парк "Химки", бизнес-парк "Гринвуд".

[http://crystalestate.ru/klassi\\_ofisov/](http://crystalestate.ru/klassi_ofisov/)

**Таблица 17.**

КЛАСС "А"	КЛАСС "В+"	КЛАСС "В-"
<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ</b>		
<b>ЦЕНТРАЛЬНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЕМ</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
<b>СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИИ, КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ И УВЛАЖНЕНИЯ ВОЗДУХА</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ВОЗМОЖНОСТИ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ ВОЗДУХА</b>		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С0 +/-1С0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
<b>СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ЛИФТЫ</b>		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>МАКСИМАЛЬНЫЙ ПЕРИОД ОЖИДАНИЯ ЛИФТА НЕ БОЛЕЕ 30 СЕК</b>		
<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
<b>ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ</b>		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 Вт), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		

<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.  <b>Рекомендация:</b> Система электронных пропусков	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		
<b>ВЫСОТА ПОТОЛКОВ «В ЧИСТОТЕ» 2,7-2,8м И ВЫШЕ</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ПЛАНИРОВКА</b>		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>

<b>Рекомендация:</b> Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м2 с шагом колонн 8x8 или 9x9 считается более эффективной		
<b>ГЛУБИНА ЭТАЖА</b>		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м		
<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>КОЭФФИЦИЕНТ ПОТЕРЬ: Коэффициент потерь не более 12%</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>Коэффициент потерь = ((Арендуемая площадь/ Полезная площадь) - 1)*100%</b>		
Площади считаются в соответствии со стандартами <b>ВОМА</b>		
<b>ДОПУСТИМАЯ НАГРУЗКА НА МЕЖЭТАЖНЫЕ ПЕРЕКРЫТИЯ 400 кг/м2 И БОЛЕЕ</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ОТДЕЛКА ПЛОЩАДЕЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ФАСАДА</b>		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ФАЛЬШПОЛ</b>		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
<b>ОСВЕЩЕНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОКОН</b>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		

<b>ЛОКАЦИЯ</b>		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
<b>ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ</b>		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ПАРКОВКА</b>		
<b>ОПИСАНИЕ ПАРКОВКИ</b>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Гостевая парковка.	Организованная охраняемая парковка	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>

<b>ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПАРКОВОЧНЫМИ МЕСТАМИ</b>		
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м2 арендуемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; 3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60; 4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более		
<b>СОБСТВЕННОСТЬ</b>		
<b>ЗДАНИЕ ПРИНАДЛЕЖИТ ОДНОМУ ВЛАДЕЛЬЦУ, А НЕ РАСПРОДАНО ЭТАЖАМИ ИЛИ ОТДЕЛЬНЫМИ БЛОКАМИ</b>		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>	<b>НЕ ПРИМЕНИМ</b>
<b>ПРОЗРАЧНАЯ СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ</b>		
<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ</b>		
<b>УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ</b>		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м2 каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННЫЕ УСЛУГИ</b>		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>
<b>ВХОДНАЯ ГРУППА</b>		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>

УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ</b>

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).

Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

COMMERCIAL REAL ESTATE CONSULTANTS  
www.crystalestate.ru

Однако границы между категориями А и В, В и С, и D могут быть размытыми.

Таблица 18.

Показатели	Характеристика здания	Критерий по требованию для помещений Класс В-	Критерий по требованию для помещений Класс С
Центральная система управления зданием	Центральная система управления зданием	не применим	не применим
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения Воздуха	факультативный	не применим
Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха	Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С0 +/- 1С0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания	не применим	не применим
Современная система пожарной безопасности	Современная система пожарной безопасности	обязательный	обязательный
Лифт	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	обязательный	не применим
Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд	Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд	не применим	не применим
Электроснабжение	Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергии при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения	факультативный	не применим

	для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м <sup>2</sup> полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
Система безопасности	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: Система электронных пропусков.	обязательный	факультативный
Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше	Высота потолков «в чистоте» 2,7-2,8 м и выше	факультативный	факультативный
Планировка	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	факультативный	факультативный
Глубина этажа	Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м	факультативный	факультативный
Коэффициент потерь.	Коэффициент потерь не более 12%	факультативный	факультативный
Отделка площадей общей пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	обязательный	факультативный
Освещение и расположение окон	Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон	факультативный	факультативный
Транспортная доступность	Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро	факультативный	факультативный
Парковка	Организованная (зарегистрированная) охраняемая парковка	факультативный	факультативный
Управление зданием	Должным образом организованное управление зданием	обязательный	факультативный
Входная группа	Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ.	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>

Предполагаемое использование площадей арендуемых помещений для арендодателя не имеет особого значения. В торговых комплексах, административных зданиях и других реконструируемых объектах помещения могут использоваться как офисы, услуги, склады, ателье и иное использование (анализ предложений под аренду журнала «Недвижимость и Цены» и электронной базы данных Н&Ц).

## Приводим вам обзор по офисной недвижимости г. Пензы.

Практикующий оценщик  
Ворфоломеев С.В.

### Анализ рынка торговой и офисной недвижимости г. Пензы.

Необходимость подобного аналитического исследования обусловлена отсутствием объективного мнения как со стороны покупателей, так и со стороны продавцов недвижимого имущества, касательно определения рыночной стоимости коммерческой недвижимости. В подавляющем большинстве случаев участники рынка не имеют почти никакой информации о предложениях на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, поэтому опираются в первую очередь на свое собственное, субъективное мнение. Работа оценщика предполагает тесный контакт на этапе согласования договора, а также задания на оценку с Заказчиком и как показывает практика далеко не всегда мнение оценщика при экспресс-анализе объекта оценки совпадает с мнением Заказчика оценки. Это в первую очередь обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки. Так, например, если определяется стоимость объекта для целей ипотечного кредитования, то Заказчик оценки в преобладающем большинстве случаев нацелен получить максимальный кредит под залог оцениваемой недвижимости. Прямо противоположным, является оценка имущества, для одной из сторон в суде. В соответствии с Федеральным законом № ФЗ-135 от 29.07.1998 г., п. 16 «Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.» Имеющаяся ситуация на рынке оценочных услуг г. Пензы показывает, что подобное ведение дел, когда оценщик не желает искать компромисс с Заказчиком, умело оперируя федеральными законами, приводит к тому, что Заказчик уходит к более настроенному на контакт специалисту. Поэтому для успешного ведения бизнеса, необходимо иметь достаточно объективную и достоверную информацию, на которую можно было сослаться при обсуждении различных вопросов, касающихся стоимости недвижимости и тем самым давая понять, что мнение специалиста, отнюдь не является надуманным, или субъективным. Данная работа отчасти направлена на решение подобных проблем.

За каждый рассматриваемый период собиралась информация о стоимости объектов преимущественно офисного и торгового назначения, а также свободного назначения. Источники информации – наиболее популярные сайты объявлений недвижимости в г. Пенза:

[www.bazarpnz.ru](http://www.bazarpnz.ru)

[www.avito.ru](http://www.avito.ru)

В выборку не попали объявления о продаже коммерческих объектов производственно-складского назначения. Также в состав объектов не попали предложения недвижимости, расположенной за пределами г. Пензы.

За период с января 2013 по январь 2015 гг. было собрано 1200 объектов недвижимости, представленных к продаже. На первый взгляд может показаться, что имеющаяся выборка мала по сравнению с кол-вом имеющихся объявлений, хотя бы на сайте [www.bazarpnz.ru](http://www.bazarpnz.ru). Но более детальный анализ рынка показал, что объявления одного и того же объекта, могут дублироваться 1,5,10 раз, а то и более. Причин такого большого количества одинаковых публикаций две:

1. Большое количество риэлтерских агентств, копирующих друг у друга информацию о представленных к продаже объектов.
2. Дублирование одного объявления одной риэлтерской компанией до 20 раз с целью обратить внимание именно на объявление, выставленное данной фирмой.

Объем выборки по указанным выше сайтам является практически исчерпывающим.

Автор исследования допускает возможную погрешность расчета различных показателей указанных ниже, что связано в первую очередь с недостоверностью некоторых данных из представленной выборки, но учитывая отсутствие возможности проверки всех имеющихся объявлений на соответствие фактическим данным, было принято решение пренебречь данными погрешностями.

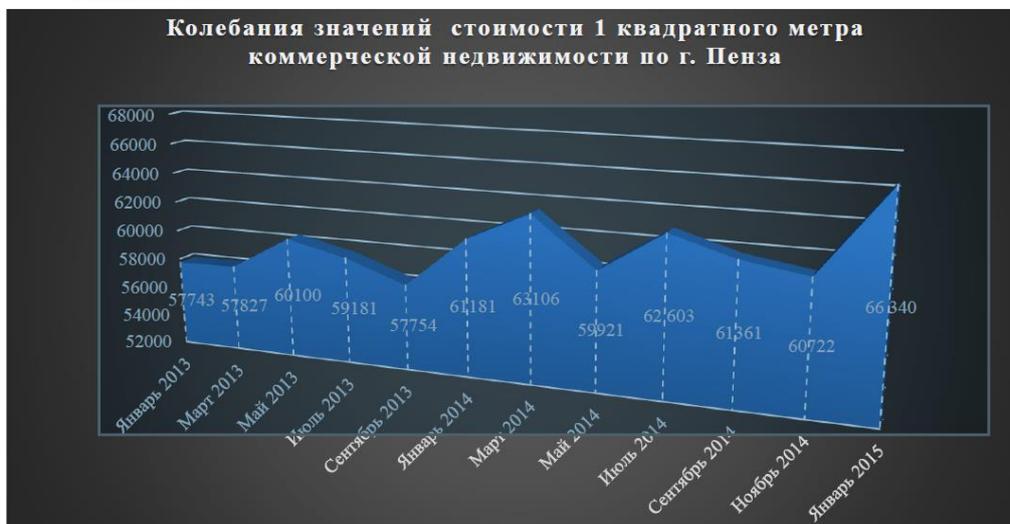
Опуская прочие вопросы, обсуждение которых может потянуть на написание отдельной книги, перейдем непосредственно к исследованию.

1-ым исследуемым параметром является колебания значений стоимости объектов торгового и офисного назначения. Результаты представлены в таблице 1.

Дата	Стоимость 1 кв.м., руб.	Относительное изменение стоимости по сравнению с предыдущим периодом
Январь 2013	57 743	
Март 2013	57 827	0,15%
Май 2013	60 100	3,78%
Июль 2013	59 181	-1,55%
Сентябрь 2013	57 754	-2,47%
Январь 2014	61 181	5,60%
Март 2014	63 106	3,05%
Май 2014	59 921	-5,32%

Июль 2014	62 603	4,28%
Сентябрь 2014	61 361	-2,02%
Ноябрь 2014	60 722	-1,05%
Январь 2015	66 340	8,47%

Диаграмма 1



В относительном выражении средняя стоимость 1 кв.м. объектов коммерческого назначения, за 2 года, с января 2013 по январь 2015 изменилась почти на 15% (14,89%), в абсолютном на 8 597 руб. кв.м. Данное обстоятельство позволяет говорить о том, что стоимость коммерческой недвижимости незначительно изменяется с течением времени, но тем не менее наблюдается тенденция роста стоимости. Резкий скачок цен в январе 2015 года, по сравнению с ноябрем 2014-го, в первую очередь связан с обесцениванием национальной валюты, по отношению к доллару и евро, а также прочими политическими и экономическими событиями в стране и за ее пределами. Минимальное значение в выборке, в расчете на 1 кв.м., в основном были представлены объектами недвижимости, имеющими большую площадь, требующие проведения косметического, а в ряде случаев и капитального ремонта, расположенные в отдалении от основных транспортных магистралей города, представляющие собой перепрофилированную недвижимость различных заводов, фабрик, расположенных в г. Пенза. Максимальное значение стоимости 1 кв.м. относится к наиболее ликвидным объектам недвижимого имущества, расположенным в г. Пенза, которым присущи следующие характеристики: площадь до 300 кв.м., расположение на 1-ой линии основных транспортных магистралей города, отличное состояние как помещений, так и зданий, не требующее проведения ремонта (в ряде случаев собственный дизайн-проект), наличие всех необходимых коммуникаций, расположение на 1-ых этажах (в случае, если недвижимость представляет собой многоэтажное здание).

График 1



По графику 1 видно, что стоимость коммерческой недвижимости незначительно изменяется с течением времени, но тем не менее наблюдается тенденция роста стоимости. Подтверждением тому является приемлемая степень достоверности ( $R^2=0,593$ ). Линия тренда наглядно показывает увеличение стоимости 1 кв.м. недвижимости с течением времени.

Далее (таблица 2) следует информация о стоимости 1 кв.м. с разбивкой по форматам помещений, за период с января 2014 по январь 2015 года.

Для понимания используемой терминологии, применяемой оценщиком вводим следующие определения:

□ *Street-retail* - «Стрит-ритейл» буквально переводится с английского как «уличная торговля». Иначе говоря, под данным форматом подразумеваются известные всем небольшие магазины и офисные помещения, расположенные на первых этажах зданий.1 (жилых домов).

1 <http://www.luxurynet.ru/world-market/4971.html>

Пристрои к жилым домам не требуют отдельного описания.

Административные здания и помещения – данный вид недвижимости представляет собой объекты, расположенные в нежилых зданиях, различных по своему назначению: бывшие учреждения здравоохранения, образования, культуры и т.д. корпуса различных заводов и фабрик, перепрофилированные под торговую, либо офисную деятельность, а также здания свободного назначения. Ниже приведены примеры подобной недвижимости

Торговые центры, торговые дома, торгово-офисные центры, торговые ряды, торговые комплексы - группа предприятий торговли, управляемых как единое целое и находящихся в одном здании или комплексе зданий, соединённых крытым переходом2:

2 [https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговый\\_центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/Торговый_центр)

Магазины, бары, кафе и т.д. (отдельностоящие) Данный вид недвижимости был выделен в отдельную группу, т.к. по мнению оценщика представляет собой особый отдельный сегмент коммерческой недвижимости, заслуживающий отдельного внимания. Анализ рынка показывает, что стоимость баров и магазинов имеют схожие значения стоимости, в расчете на 1 кв.м.

Магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для розничной продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приёма, хранения товаров и подготовки их к продаже (складами).3

Бар - предприятие общественного питания, питьевое заведение, в котором продаются алкогольные напитки для их незамедлительного употребления; в некоторых барах с напитками подаётся еда.4

3 <https://ru.wikipedia.org/wiki/Магазин>

4 [https://ru.wikipedia.org/wiki/Бар\\_\(питьевое\\_заведение\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бар_(питьевое_заведение))

Таблица 2.

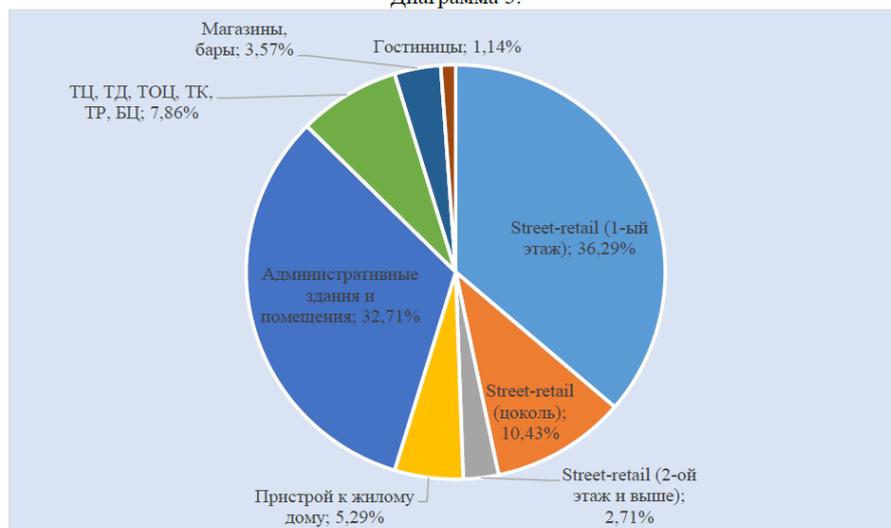
Средняя стоимость 1 кв.м. по форматам помещений.	Стоимость за 1 кв.м., руб.
Формат помещений	
Street-retail (1-ый этаж)	70 439
Street-retail (цоколь)	43 655
Street-retail (2-ой этаж и выше)	65 839
Пристрой к жилому дому	59 046
Административные здания и помещения	54 918
ТЦ, ТД, ТОЦ, ТК, ТР, БЦ	72 939
Магазины, бары, кафе и т.д. (отдельностоящие)	77 281
Гостиницы	49 946

Диаграмма 2



Согласно вышеприведенной информации видно, что среднюю минимальную стоимость в расчете за 1 кв.м. имеют цокольные помещения в многоэтажных жилых домах, максимальную – магазины и бары.

Диаграмма 3.



Из представленных данных видно, что подавляющее число объявлений продажи объектов торгового и офисного назначения приходится на недвижимость формата Street-retail, а также на нежилые здания и помещения административного назначения.

Следующим пунктом, в таблице 4 представлено сегментирование представленных к продаже объектов по общей площади с января 2014 по январь 2015 гг.

Таблица 4

	До 100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-500 кв.м.	500-1000 кв.м.	1000-3000 кв.м.	Свыше 3000 кв.м.
Кол-во представленных объявлений, шт.	246	224	66	101	53	10
Процент от общего числа	35,14%	32,00%	9,43%	14,43%	7,57%	1,43%

Подавляющее большинство представленной к продаже недвижимости находится в диапазоне 1-300 кв.м., что объясняется наибольшим спросом и предложением подобных объектов.

В таблице 5 собраны статистические данные, связанные непосредственно с объектами торгового и офисного назначения, с января 2014 по январь 2015 гг.:

Общая статистическая информация	
Минимум стоимости 1 кв.м., руб.	11 364
Максимум стоимости 1 кв.м., руб.	200 000
Минимум стоимости целого объекта, руб.	300 000
Максимум стоимости целого объекта, руб.	190 000 000
% Отдельностоящих зданий (с выделенным земельным участком)	15%
% Помещений	85%
Средняя стоимость (центр), руб.	70 210
Средняя стоимость (весь город), руб.	62 086

В центр города попали следующие улицы – Московская, Володарского, Бакунина, Суворова, Урицкого, Славы, Кирова, Карла Маркса, Пушкина.

Хотелось отметить, что зависимость стоимости 1 кв.м. по местоположению удалось проследить только между центром города и прочими районами. В остальных частях и микрорайонах города (Арбеково, Терновка, ГПЗ, Шуист, Южная поляна и т.д.) четкая зависимость по фактору местоположения отсутствует, т.к. ценообразование происходит не только за счет местоположения относительно общественно-делового центра, но и локального местоположения, что также может серьезным образом влиять на стоимость недвижимости, поэтому разделение может быть очень условным и откровенно говоря не несущим никакой полезной информации.

Далее приведена информация о стоимости недвижимости на центральной ул. города – ул. Московская, где пешеходный трафик максимален. Данные приведены исключительно в справочных целях, для ответа на очень часто задаваемый вопрос касающийся стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости. Судя по графику, расположенному ниже видно, что нормального ответа на данный вопрос дать нельзя, без уточнения характеристик объекта, т.к. и в центре города ценообразующих факторов множество (площадь, состояние

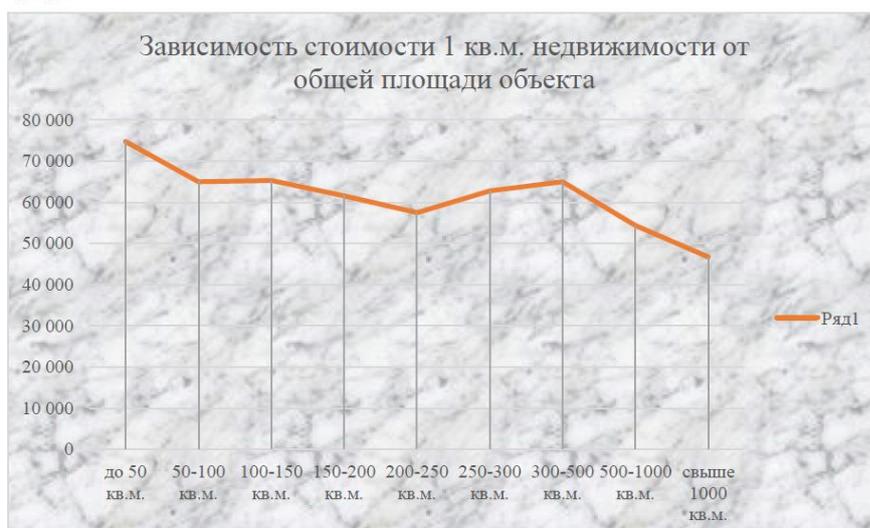
отделки, состояние здания, торговое/офисное, этаж, выход на 1 линию и т.д.). Минимальное значение составляет 36 000, максимальное 166 806.

Диаграмма 5



Что касается мнения, о том, что стоимость 1 кв.м. с увеличением площади объекта уменьшается, стоит отметить, что в рамках данной работы была выявлена некоторая зависимость, представленная ниже

График 2



На основе имеющейся информации следует вывод о том, что стоимость 1 кв.м. объектов в промежутке от 1 до 250 кв.м. постепенно уменьшается, после чего следует некоторый подъем от 250 до 500 кв.м., после чего происходит резко уменьшение стоимости 1 кв.м

#### **Рынок аренды коммерческой недвижимости.**

Далее приведен анализ рынка аренды коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2015 года. Всего в выборку попал 121 объект.

В общем и целом, по сравнению с 2013 и 2014 годами, среднее значение стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости практически не изменилось и составило:

- 617 руб. в 2013 г.
- 674 руб. в 2014 г.
- 634 руб. в 2015 г.

Далее приведены значения арендных ставок с разбивкой по формату помещений:

№	Наименование показателя	Значение, руб.
1	Среднее значение	634
2	Среднее значение (street-retail)	690
3	Среднее значение (street-retail 2-ой и выше этажи)	591
4	Среднее значение (street-retail цоколь)	358
5	Административное здание (1-ый этаж)	580
6	Административное здание (2-ой и выше этажи)	283
7	Административное здание (цоколь)	600
8	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (1-ый этаж)	881
9	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (2-ой и выше этажи)	650
10	БЦ, ТЦ, ТОЦ, ТК, ТР (цоколь)	600



#### Количество объявлений по формату помещений

По вышеприведенным данным можно сформировать следующие выводы:

– Наиболее насыщенный рынок аренды коммерческой недвижимости наблюдается в сегменте «Street-retail», а также «Административные», расположенные на 1-ых этажах. Т.о. наиболее достоверная информация, представленная ниже, будет относиться к помещениям данного формата.

– Меньше всего предложений относится к недвижимости, расположенной на цокольных этажах административных, а также торгово-офисных зданий.

– Максимальное среднее значение ставки арендной платы относится к современной недвижимости торгово-офисного назначения (торговые, бизнес, торгово-офисные центры, торговые ряды, торговый комплекс).

– Минимальное значение ставки арендной платы относится к помещениям, расположенным в административных зданиях на 2-ых и выше этажах.

Более подробно рассмотрим все объекты, предлагаемые в аренду, по состоянию на январь 2015 г.

№	Наименование показателя	Значение, руб.
1	Среднее значение 1 кв.м. (торговые)	881
2	Минимальное значение (торговые)	350
3	Максимальное значение (торговые)	1 900
4	Среднее значение 1 кв.м. (офисы)	456
5	Минимальное значение (офисы)	200
6	Максимальное значение (офисы)	818
7	Среднее значение 1 кв.м. (торгово-офисные)	593
8	Минимальное значение (торгово-офисные)	250
9	Максимальное значение (торгово-офисные)	1 755

#### Торговая недвижимость

Касательно торговой недвижимости, расположенной в г. Пенза, стоит отметить, что диапазон арендных ставок очень широкий. Минимальные значения стоимости арендных ставок относятся к недвижимости, в первую очередь, расположенную на окраинах г. Пензы, как например торговый центр «Луна», расположенный на территории г. Спутника в Терновке, стоимость аренды составляет 400 руб. за 1 кв.м. Помимо местоположения большую роль играет назначение помещений. Например, помещение с арендной ставкой 350 руб., расположенное по ул. Чаадаева, д. 135 к3, представляющее собой часть здания складского назначения, по факту предлагается как помещение под оптово-розничную торговлю. Также немалое значение имеют: инфраструктура и сервис объекта, наличие парковки, управление зданием, отделка помещений и т.д.

Максимальное значение торговой недвижимости относится к наиболее престижным торговым центрам (ЦУМ, Пассаж и т.д.), расположенным на основных, центральных улицах г. Пензы, а также к недвижимости различного формата, расположенной по ул. Московская. В рамках данного обзора максимальное значение составляет 1 900 руб. за 1 кв.м. (ул. Московская, 32). Тем не менее данное значение не стоит рассматривать как максимальное, по той причине, что в выборку не попали предложения об аренде наиболее престижных и ликвидных площадей,

сдаваемых в аренду в г. Пенза, т.к. по состоянию на январь в открытых источниках отсутствует рынок аренды подобных помещений. Имеющаяся архивная информация позволяет говорить о том, что наибольшая ставка арендной платы достигает 2 500 – 3 000 руб. за 1 кв.м.

Т.о. по имеющейся информации стоит сделать вывод о том, что в среднем диапазон стоимости торговой недвижимости колеблется в интервале 600-1500 руб. за 1 кв.м.

#### ***Офисная недвижимость***

Интервал значений стоимости 1 кв.м. офисных помещений гораздо уже, нежели чем для торговых помещений. Минимальные значения относятся к помещениям, расположенным в административных зданиях советских годов постройки, в главных корпусах различных заводов, фабрик и прочих аналогичных организаций. Также к нижнему пределу стоит отнести различные государственные и муниципальные бюджетные учреждения здравоохранения, культуры, образования и т.д., находящихся в удовлетворительном состоянии. Арендная ставка подобных помещений находится на уровне 200-300 руб. за 1 кв.м.

Максимальные значение относятся к офисным помещениям, расположенным в торгово-офисных центрах, бизнес-центрах, а также на 1-ых этажах жилых домов и административных зданий, имеющих выход на основные центральные улицы г. Пензы, имеющих всю необходимую инфраструктуру, присущую подобной недвижимости (более-менее свежий ремонт, наличие кондиционера, мебель и т.д.). Ставка аренды в таких помещениях варьируется в диапазоне 500-600 рублей за 1 кв.м.

Т.о. диапазон стоимости офисной недвижимости варьируется в пределах от 200 до 600 рублей за 1 кв.м.

#### ***Торгово-офисная недвижимость.***

К данному сегменту относится недвижимость, для которой возможно различное использование, без каких-либо существенных затрат на переустройство помещений, исходя из целей эксплуатации. В основном это относится к помещениям формата (street-retail), расположенных на 1-ых этажах жилых домов (более 70% от общего числа торгово-офисной недвижимости).

Ввиду неопределенности формата помещений, стоимость подобной недвижимости варьируется в широких пределах, начиная от 250-300 рублей, заканчивая 1 500-1700 руб. Более 65% всей имеющейся недвижимости торгово-офисной недвижимости имеют ставку арендной платы 400-800 рублей за 1 кв.м.

Минимальная площадь помещений, предлагаемых к аренде относится в первую очередь к движимому имуществу, в т.ч. терминалам оплаты услуг, банкоматам, вендинговому оборудованию. Нередко площадь, указанная в договоре аренды таких «помещений», колеблется в интервале 1-4 кв.м. Далее идут небольшие офисы и торговые площади в торговых центрах, в основном около входа, либо в местах максимального скопления людей данного ТЦ.

Максимальную площадь в основном предлагают торговые центры (для «якорных» арендаторов), административные здания (для организаций и предприятий различных форм деятельности, в т.ч. банки, сотовые компании, предприятия нефтяной и газовой промышленности, и т.д.), street-retail (для размещения крупных торговых организаций).

Подводя итоги, следует отметить, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Пенза практически не развивается. Рынок купли-продажи объектов коммерческого назначения, в части информации, касающейся цен совершенных сделок, также, как и несколько лет назад носит закрытый характер. Подобная информация не публикуется в открытых источниках и является коммерческой тайной. Субъективно хочется отметить, что рост развития замедляется из-за агентств недвижимости, которые по состоянию на 2013-14 года, заполнили рынок абсолютно любой недвижимости в г. Пенза. Нередко в открытых источниках можно встретить предложения о продаже одного и того же недвижимого имущества, от разных агентств, с значительно отличающимися друг от друга цен предложений, естественно в сторону увеличения стоимости. Часто такие расхождения могут отличаться в несколько раз от реальной, первоначальной стоимости, предложенной собственником (например, один и тот же объект оценки можно встретить со стоимостью 5-7-9 млн. руб.). Так что помимо макроэкономических составляющих, рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Пенза подвержен негативному влиянию «изнутри», что несомненно отражается в попытках создать адекватный рынок недвижимого имущества.

Все вопросы, пожелания, критику можно задать непосредственно автору данного исследования, практикующему оценщику, Ворфоломееву Сергею Владимировичу, по электронной почте – [wmw2@mail.ru](mailto:wmw2@mail.ru), либо по телефону 8(927)3722331

**«Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» №10 2017 Alley-science.ru**

***Магистрант кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»***

[http://www.alley-](http://www.alley-science.ru/domains_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZHIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf)

[science.ru/domains\\_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZHIMOSTI%20G.%20PENZY.p](http://www.alley-science.ru/domains_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZHIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf)  
[df](http://www.alley-science.ru/domains_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZHIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf)

Таблица 1. Мониторинг аренды офисных помещений районов г. Пенза

Район города	Адрес	Площадь	Стоимость за 1 м <sup>2</sup>
Железнодорожный	✓ ул. Кустанайская;	✓ от 20 кв. м;	✓ 300;
	✓ ул. Чаадаева, 38;	✓ от 60 кв. м;	✓ 200;
	✓ ул. Клары Цеткин 11Б.	✓ от 25 кв. м.	✓ 400.
Ленинский	✓ ул. Бекешская, 39;	✓ от 17 кв. м;	✓ 450;
	✓ ул. Гладкова;	✓ от 14 кв. м;	✓ 540;
	✓ ул. Кирова, 63А.	✓ от 16 кв. м.	✓ 400.
Октябрьский	✓ ул. Титова, 18;	✓ от 10 кв. м;	✓ 310;
	✓ ул. Гагарина, 19;	✓ от 17 кв. м;	✓ 200;
	✓ ул. Беляева, 2Б.	✓ от 15 кв. м.	✓ 250
Первомайский	✓ ул. Терновского, 92;	✓ от 5 кв. м;	✓ 450;
	✓ ул. Перспективной, 1А;	✓ от 10 кв. м;	✓ 300;
	✓ ул. Терешковой, 220.	✓ от 20 кв. м.	✓ 350.

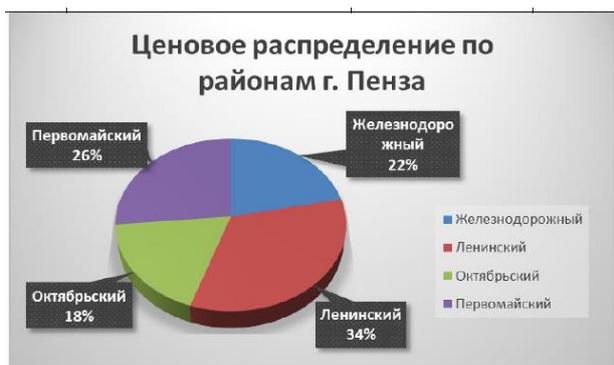
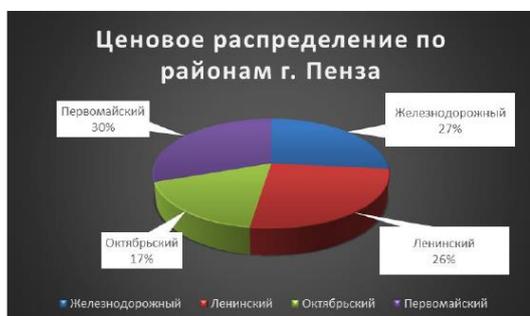


Рисунок 1. Ценовое распределение аренды помещений по районам г. Пенза.

Район города	Адрес	Площадь	Стоимость за 1 м <sup>2</sup>
Железнодорожный	• ул. Клары Цеткин;	• 90 кв. м;	• 70 000;
	• ул. Кузнецкая;	• 780 кв. м;	• 60 000;
	• ул. Фабричная, д.3.	• 25 кв. м.	• 45 000.
	•	•	•
Ленинский	• ул. Володарского, 22а;	• 191 кв. м;	• 60 209;
	• ул. Московская;	• 20 кв. м;	• 57 500;
	• ул. Московская, 29	• 50 кв. м.	• 52 000.
	•	•	•
Октябрьский	• пр-т строителей, 11;	• 80 кв. м;	• 46 250;
	• ул. Лозицкой;	• 132 кв. м;	• 43 000;
	• ул. Фурманова, 10.	• 147 кв. м.	• 23 800.
	•	•	•
Первомайский	• ЖК Семейный стр. № 4.	• 58 кв. м;	• 61 000;
	• ул. Терновского;	• 202 кв. м;	• 69 000;
	• ул. Терновского, 214.	• 60 кв. м.	• 70 000.
	•	•	•

Таблица 2. Мониторинг продажи офисных помещений районов г. .



Выше представлены диаграммы (рис. 1, 2), где было взято среднееарифметическое значение стоимости каждого района г. Пенза исходя из таблицы данных мониторинга. Для наилучшей наглядности данные отображаются в процентном соотношении. Проанализировав рисунок можно сделать вывод, что недвижимость наиболее высокая в цене находится в Ленинском районе, что обуславливается центральным расположением, а самая низкая в удаленных от него - это Октябрьский и Железнодорожный районы г. Пензы.

## Общий вывод

В общем, и аренда, и покупка офисного помещения имеют свои преимущества и недостатки. Важно в каждом конкретном случае привлечь к обсуждению этого вопроса опытных риэлторов и юристов. Тогда, наверняка, будет принято оптимальное решение.

Местоположение объекта, его развитость инфраструктуры имеет большую значимость. В разных районах города Пенза стоимость квадратного метра может отличаться в несколько раз. Судя по анализу мониторинга местоположение – это целый комплекс определенных критериев. Расположение к объектам соцкультбыта, благополучность района в целом, близость к центру и многое другое. Здание в промышленном районе или на окраине (Первомайский р-н) будет дешевле аналогичной квартиры в центре (Ленинский р-н). Наиболее удачным районом города Пензы можно считать центр города Пензы, это Ленинский район.

[http://www.alley-science.ru/domains\\_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZhIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf](http://www.alley-science.ru/domains_data/files/June17/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZhIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf)

### Возможность торга

Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. В Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017, таб. 1.3.2, под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)» представлены значения корректировок на торг. Фрагмент значений корректировок на торг для объектов недвижимости в г. Москве представлен на рисунке ниже.

Таблица 19.

**Таблица 1.3.2**

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
<b>Среднее по крупным городам в мае 2017 г.</b>	<b>6,3</b>	<b>8,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11,1</b>	<b>7,5</b>	<b>10,6</b>	<b>8,5</b>	<b>12,1</b>	<b>11,0</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
<b>Среднее по средним городам в мае 2017 г.</b>	<b>5,4</b>	<b>10,2</b>	<b>7,5</b>	<b>11,6</b>	<b>7,4</b>	<b>11,4</b>	<b>9,0</b>	<b>12,2</b>	<b>13,1</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
<b>Крым</b>									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.*

*По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.*

**От редактора:** максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

Далее для информации приведены сведения из: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - и СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК№20) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 158 с.

СРД № 20, 2017 г под редакцией Е.Е.Яскевича (скрин из раздела 1.6 Табл. 1.6.1 см.ниже)

**Таблица 20.**

СРД-20, май 2017 г.

**1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.**

**Использование:** при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

**Таблица 1.6.1**

**Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\***

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
<b>1.3</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 302	5 298	3 408
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	6 976	5 602	4 380
<b>2.3</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 156	1 702	1 286
	Эксплуатационные расходы	1 702	1 395	908
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 590 – 2 312	1 210 – 2 108	930 – 1 632
<b>4</b>	<b>Волгоград</b>			
<b>4.1.</b>	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 402	1 210	990

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи,

Источник: Источник СРД 20 Яскевич. 2017 г.

[http://rbpinfo.ru/index/zavisimost\\_ceny\\_obekta](http://rbpinfo.ru/index/zavisimost_ceny_obekta)

**Влияние различных факторов на стоимость офисных объектов Класса С.**

По данным из табл. №8, №8.1.2, №8.2.2. стр. 110-119 и стр.126-130 издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. за 2014 г. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (издание ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А.).

**Таблица 21.**

## 8. Низкокласные объекты

## офисно-торговые

Таблица 8

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,21
Расположение относительно красной линии	0,13
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,10
Наличие отдельного входа	0,10
Этаж	0,10
Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
Физическое состояние здания	0,10
Состояние отделки	0,07
Материал стен	0,03
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,03

Таблица 22.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Физическое состояние здания</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
<b>Наличие отдельного входа</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

110

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86
<b>Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
<b>Расположение относительно красной линии</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80
<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,77	0,80

Таблица 8.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Общая площадь (фактор масштаба)</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,75	0,95
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,70	1,00
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,63	0,88
<b>Физическое состояние здания</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
<b>Наличие отдельного входа</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,80	0,93
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60	0,80
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73	0,90
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,83	1,00
<b>Расположение относительно красной линии</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88
<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Физическое состояние здания</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50	0,90
<b>Наличие отдельного входа</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,93
<b>Этаж расположения</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,60	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,75	0,90
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,93
<b>Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)</b>			
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,85	1,05
<b>Расположение относительно красной линии</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,90
<b>Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной ставке аренды такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

По данным из табл. стр. 20 издания «Справочник оценщика недвижимости. Том III. за 2016 г. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (издание ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А.). соотношение стоимости земельных участков под коммерческую недвижимость в зависимости от расположения в городе выглядит таким образом.

**Таблица 23.**

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81

### Стоимость услуг риэлтора в Пензе

В практике продажи объектов коммерческой недвижимости в 99% случаев участвуют риэлторы, так как собственники коммерческой недвижимости не специалисты в вопросах продажи или сдачи в аренду недвижимости, Вознаграждение риэлтора включается в стоимость выставленного на продажу объекта с согласованием его величины с продавцом или арендодателем. Предложения по продаже или аренде в открытых источниках, выставленные, как считается, в виде публичной оферты, в 99% случаев формируют сами риэлторы в соответствии с договором на реализацию объекта недвижимости, а не продавцы с арендодателями (это исключение) и, несомненно, включают в стоимость объекта недвижимости стоимость своих услуг. При эксклюзивных договорах на продажу или сдачу в аренду объектов коммерческой недвижимости риэлтор пишет фразу для других участников рынка: без комиссии, так как его комиссия уже включена в стоимость выставленного на рынок объекта.

Методологически учет в стоимости выставленного на рынок объекта недвижимости тоже верно, т.к. согласно п.5. ФСОЗ «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»;

а это существенная информация, это соответствует рыночным условиям, описанным в настоящем разделе анализа рынка в соответствии с п. 4.ФСОЗ и стандарту оценки АРМО СТО АРМО 1.01-2008 «в Отчете об оценке недвижимости следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости». В ФСО 7 написано, что нужно использовать типичные условия финансирования и типичные условия продажи. Оплата услуг риэлтора, это типичные условия при сделке купли-продажи или аренде.

На рынке риэлторских услуг достаточно широкий разброс цен и вариантов оплаты. Комиссия агентства недвижимости может достигать до 6-7% от суммы сделки. Начинающие риэлторы, стажеры и просто случайные люди могут озвучивать бесконечно малые величины в надежде заработать хоть что-нибудь, а заодно потренироваться на очередном экономном клиенте. Нормальная, честная стоимость риэлторских услуг в Пензе 3-4% от сделки.

<http://www.xn----ptbbkgffcmdog3ic8a.xn--p1ai/page/stoimost-uslug>

Загородная недвижимость

Покупка / Продажа от 3% до 8% (зависит от стоимости объекта).

Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы

Коммерческая недвижимость

---

Покупка / Продажа от 3% до 5%.

Сдать / Снять от 50% месячной арендной платы

(Источник: [http://nedvigimost-v-moskve.ru/?alias=price\\_na\\_uslugi](http://nedvigimost-v-moskve.ru/?alias=price_na_uslugi))

Более поздних обзоров по данному сегменту недвижимости оценщик не обнаружил, но считает, что общие тенденции, указанные в приведенном обзоре действуют и на дату оценки, хотя абсолютные значения стоимости, скорее всего, в связи с общим кризисом на рынке недвижимости, на дату оценки ниже приведенных.

#### 7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 24.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность.
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 10-12% (11%)– при продаже офисной недвижимости; 7-9% (среднее 8%) – при аренде офисной недвижимости. Производственная, продажа-10-14%(12% среднее), аренда 7-11%(9% среднее), Земельные участки 9-12%(10,5% среднее) при продаже.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная, предложения превышают спрос: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки.
Местоположение и удаленность от центра города	Дифференциация цен и арендных ставок по районам значительна и может достигать до 50%.
Площадь объекта	Стоимость 1 кв. метра малых по площади помещений обычно превышает стоимость больших площадей. Как правило, объекты коммерческой недвижимости (офисы) делятся на следующие группы: до 100 кв. м, от 100 до 300 кв. м; от 300 до 1 000 кв. м и более 1 000 кв. м. Корректировка по данному фактору может составлять от 2 до 20%.
Состояние здания (год постройки)	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в удовлетворительном состоянии ниже на 19% (17%-23%), цены такого же объекта в новом здании. Цена (арендная ставка) на здание в состоянии требуется ремонт ниже на 26% (23%-35%), чем на цену (арендную ставку) здания в удовлетворительном состоянии.
Тип объекта	Отношение удельной цены (арендной ставки) встроенного помещения, к удельному показателю такого же ОСЗ с земельным участком в пределах застройки ниже на 6% (5%-7%).
Назначение объекта	Офисы рассматриваются как наиболее безопасный актив, потому что сроки аренды, как правило, дольше. Офисная недвижимость дороже производственно-складской. Разница между стоимостью 1 кв. м помещения офисного назначения дороже стоимости 1 кв. м отапливаемого помещения производственно-складского назначения составляет от 53% до 71%
Этаж расположения	Помещения на 1 этаже дороже, чем помещения, расположенные в цоколе, подвале, 2-м и выше этажах. Разница в стоимости от 8% до 30%.
Наличие отдельного входа	Отсутствие отдельного входа удешевляет объект на 15% при продаже или на 14% при сдаче в аренду.
Наличие парковки	Отсутствие парковки удешевляет объект на 4%-10%.
Окружение объекта (ограниченность доступа к объекту)	Как правило, объект, расположенный на огороженной территории (доступ ограничен) продается или сдается в аренду по более дешевым ценам и арендным ставкам, чем объект со свободным доступом (территория не огорожена). Величина корректировки может составлять от 11% до 28%.
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость отделки до категории «стандарт» за 1 кв. м составляет 8 000 -10 000 руб. Состояние отделки помещений «комфорт» - на 25–30 % выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м. Состояние отделки «люкс» – как минимум на 50% выше стоимости отделки типа «стандарт» за 1 кв. м.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации офисной недвижимости составили, по оценкам разных аналитиков, от 12,0 % до 15%.

Срок экспозиции офисной недвижимости в Пензе составляет на дату оценки от 4 до 12 мес, а иногда и более. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% для крупных объектов; 5%- для мелких объектов).

В целом ценовые показатели оставались относительно стабильными за последние 2-3 месяца 2018 г.

Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках специальных обзоров на дату оценки по продаже и сдаче в аренду офисных объектов Класса «С» в Октябрьском районе г. Пензы, к которому относится оцениваемый объект или других обзоров по рынку аналогов с данными по динамике рынка, спросу и предложению, объемам продаж, емкости рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидности, колебанию цен на рынке оцениваемого объекта. Поэтому оценщик был вынужден ограничиться сведениями, приведенными выше в обзоре, которые дают представление о состоянии рынка офисной недвижимости и в данном ее сегменте, общим тенденциям на рынке недвижимости, прогнозам и ожиданиям рынка. Оценщик считает, что приведенных в обзоре сведений достаточно для освящения рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект недвижимости

Источники информации:

- 1 <http://www.rb.ru>;
- 2 <http://dgi.mos.ru/>;
- 3 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №20, 2017 г. (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, 2017 г.);
- 4 Справочник оценщика недвижимости. Том 2 и Том 3. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (издание ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А., 2014, 2016 г.);
- 5 Компания NAI Becar;
- 6 <http://zдание.info>;
- 7 [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru);
- 8 <http://www.kalibroao.ru>.

#### **7.4.1. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.**

В сегменте рынка объекта оценки на дату оценки наблюдается отрицательная динамика, сделки происходят редко и не регулярно, политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает отрицательное влияние на рынок оцениваемого объекта. Спрос отстает от предложения. Объем продаж в Пензе умеренный. Емкость рынка – умеренно насыщенный. Колебания цен предложений значительные, истинные цены сделок, как правило, носят конфиденциальный характер. Другие основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки приведены выше.

### **8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Согласно п.12. ФСО 7. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки ( 13 ФСО№7) учитывается, что: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

П.16. ФСО7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)	Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.
	Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.
Основные критерии анализа НЭИ	При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного

	<p>использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.</p> <p>Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.</p> <p>Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.</p> <p>Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта</p>
--	---

Анализ НЭИ, как правило, проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. Следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения.

Заданием на оценку определен объект оценки - имущество, в виде объекта недвижимости, нежилого помещения, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236

НЭИ в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости (п. 6.7 ОППО МСО-2003).

Тестирования по МСО помещений.

**Таблица 25.**

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ недвижимости			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
(1) Текущее использование:	+	+	-	+
(2) Жилой дом	-	-	-	-
(3) Офисное здание(помещение)	+	+	+	+
(4) Торговое здание(помещение)	-	-	-	-
(5) Здание (помещение) склада	-	-	-	-

**Вывод:**

-варианты, 2, 4, 5, тестирования по помещениям не подходят по причинам:

отсутствия разумной вероятности того, что можно получить юридический документ на право использования помещений как торговое, складские помещения, жилое помещение;

из интервью с представителем Заказчика финансовых ресурсов для осуществления вариантов в ближайшей перспективе не предусматривается;

-вариант 1 может быть использован, так как по данным Заказчика помещение после проведения ремонта и отделки может быть использовано под офис, то есть как текущее использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о

разумной вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Концепция наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости.

Исходя из анализа НЭИ, и в его рамках: анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, ремонтпригодности и доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ экономической среды объекта оценки и его окружения») -

**Оценщик пришел к выводу:**

**- предполагаемое текущее использование помещений в здании как офисных в целях получения дохода, является наиболее вероятным и наиболее эффективным по юридическому статусу.**

**Учитывая местоположение объекта оценки, планировку и конструктивные особенности оцениваемого объекта, оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом в настоящее время является его использование в качестве текущего (после проведения ремонта).**

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. (в ред. п. 8. «и» ФСОЗ).**

### **Методология оценки**

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.

Как уже отмечалось выше, при определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода к оценке:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на статьи. ФСО №1 от 20.04.2015 г. а также ст. 14 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (далее - «законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности»).

#### **9.1. Затратный подход**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся приобретение равноценного свободного от застройки земельного участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению, объему и качеству здания в приемлемый период времени.

Данный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа (или устареваний) объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход дает оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и восстановительной стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки по данному методу включают:

1. Расчет стоимости приобретения имеющегося на рынке свободного от застройки аналогичного земельного участка.
2. Расчет стоимости возведения новых зданий и сооружений, аналогичных расположенным на оцениваемом участке.
3. Определение величины физического, морального и экономического износа оцениваемых зданий и сооружений.
4. Уменьшение восстановительной стоимости новых зданий и сооружений на сумму износа и получение их реальной стоимости.
5. Суммирование стоимости приобретения свободного от застройки аналогичного земельного участка с восстановительной стоимостью зданий и сооружений за вычетом суммы износа.

#### **Ограничительные условия применения затратного подхода:**

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на строительство здания оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Согласно ФСО №1: «п.18. 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.19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

П.20. 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.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Согласно п.24 ФСО7. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как 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;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{зу} + Z_в - И$$

(формула 1)

где:  $C_{затр}$  – стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом;  
 $C_{зУ}$  – стоимость земельного участка;  
 $Z_в$  – затраты на воспроизводство;  
 $I$  – накопленный износ.

Величина совокупного износа объекта оценки определяется величинами физического износа, функционального износа (устаревания), а так же экономического износа (устаревания) по формуле:

$$I=1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{вн}) \quad (\text{формула 2})$$

где  $I_{физ}$  – физический износ;  
 $I_{функ}$  – функциональный износ(устаревание);  
 $I_{вн}$  – внешний износ (устаревание).

На затратном подходе основаны:

- метод сравнительной единицы
- модульный метод
- метод единичных расценок
- метод аналогов

Основным недостатком затратного подхода является то, что он не учитывает доходную составляющую стоимости объекта недвижимости при определении рыночной стоимости и колебания спроса и предложения на рынке.

## 9.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Недостатками данного подхода можно считать то, что данные о продажах основаны на прошлом, и не учитывают перспективы развития в будущем. Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Основные этапы оценки при этом подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

## 9.3. Доходный подход

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания - стоимость имущества (активов) равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых данным имуществом (активами), с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение величины денежного потока (Cash Flow) с учетом анализа лучшего и наиболее эффективного использования.
- приведение стоимости будущих платежей к текущей дате методами капитализации либо дисконтирования, в зависимости от условий использования и отличительных особенностей конкретного объекта оценки.

Будущая стоимость денежных потоков приводится в уровень цен на дату проведения оценки. Основные этапы оценки при этом подходе:

- определение затрат, связанных с объектом оценки,
- определение доходов, связанных с объектом оценки,
- определение величины денежного потока,
- определение текущей величины денежных потоков, используя методы дисконтирования либо прямой капитализации.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости недвижимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Как правило, на практике в рамках данного подхода используют три метода оценки стоимости недвижимости:

□ *метод прямой капитализации.* Данный метод наиболее применим к объектам, имеющим стабильные, предсказуемые суммы доходов и эксплуатационных расходов; применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. (согласно ФСО7, р. VII, п. 23, в). Таким объектом в данном случае и является объект оценки.

□ *метод дисконтирования денежных потоков.* Данный метод применяется для объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов в течение прогнозного периода (в данном случае из-за нестабильной ситуации на рынке недвижимости и не возможности достоверного прогноза показателей и коэффициентов для расчета, оценщик считает, что этот метод не применим и он не применялся, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение и приводить недостоверную информацию в соответствии с ФСО1).;

□ *метод связанных инвестиций.* Данный метод применяется для объектов инвестиции, в которые осуществляются с привлечением заемных средств. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не является объектом инвестиций.

□ *Метод капитализации по расчетным моделям.* Данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. В данном случае оценщик отказался от использования этого метода, так как объект оценки не генерирует регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

#### **9.4. Обоснование выбора применяемых подходов к оценке**

В соответствии с п.11. ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. 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».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

В соответствии с пунктами ФСО 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

п.16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Таким образом, изучив рынок и не имея достаточного объема достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов оценщик отказался от использования доходного подхода и его методов прямой капитализации для оценки данного вида недвижимого имущества, (метод дисконтирования не применим так как в условиях нестабильности и продолжающегося кризиса сложно корректно прогнозировать будущие доходы и расходы), к тому же оцениваемое помещение на дату оценки не пригодно для сдачи в аренду, в нем необходимо провести ремонт и отделку.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, оценщик использует сравнительный подход, и метод сравнительного анализа продаж (или как еще его называют метод сравнения продаж), как приоритетный для оценки данного вида недвижимого имущества.

Таким образом, изучив рынок и не имея достаточного объема достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов оценщик учитывая все выше сказанное, считает корректным обосновано отказаться от применения затратного подхода, так как помещение составляет только часть здания и невозможно с достаточной точностью определить затраты на его замещение.

Заказчик не представил документы, подтверждающие наличие оформленных прав на прилегающий участок для оцениваемого объекта, объект представляет собой только часть здания, поэтому в настоящем отчете права на земельный участок не определялись.

В соответствии со ст. 552 ГК РФ «3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования этим участком, установленным законом или договором. В настоящем отчете стоимость земельного участка отдельно определена далее, хотя он не выделен под объектом оценки, но новый собственник получит права на него в соответствии со ст 552 ГК РФ.

#### **РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.**

Настоящий Отчет является полным повествовательным, выполнен в форма отчета, отвечающим основным требованиям Стандартов.

Оценщиком был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В связи с выше сказанным, оценка рыночной стоимости в настоящем отчете проводится только 1-м подходом – сравнительным, методом сравнения продаж.

## 10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Исходная информация	<p>Как уже было сказано, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Описание процедуры сравнительного подхода (см. в разделе 9 отчета). В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточного количества примеров цен состоявшихся сделок по продаже (и аренде) аналогичных объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе, на цены предложения объектов, расположенных в г. Пензе в аналогичных районах и местах. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.</p> <p>Данный подход основан на предпосылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки аренды или купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Подход основывается на принципе замещения и предполагает, что благоразумный арендатор или покупатель не заплатит за выставленную на рынок недвижимость сумму, большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и полезности объект.</p> <p>Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.</p> <p>Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение данного подхода нецелесообразным.</p> <p>Сравнительный подход основывается на трех базовых принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада.</p> <p>Принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности и доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора для покупателя, т.е. стоимость объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или замещающие объекты.</p> <p>Принцип вклада означает, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта. Вклад – это добавление в стоимость недвижимости, которое является результатом наличия конкретного фактора или его элементов.</p> <p>Принцип спроса и предложения означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимосвязь между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков, а также экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений. Принцип спроса и предложения, как основа механизма рыночного саморегулирования, объясняет большие различия в ценах и арендных ставках на объекты недвижимости в зависимости от их целевого назначения и местоположения.</p> <p>На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:</p>
---------------------	---

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объектов.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Оценка с помощью сравнительного подхода может оказаться наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно достоверной сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом и/или покупателем), либо посредником между ними. Подтверждение такими органами, как БТИ, нотариат и т.д. не удостоверяет достоверность информации. Это объясняется тем, что истинная цена осуществления сделки может быть неизвестна никому, кроме покупателя, продавца и посредника. Все остальные организации знакомы лишь с официальной суммой договора. В связи с этим нами в расчетах были использованы цены предложения с внесением соответствующих корректировок и использовался метод сравнительный продаж в сравнительном подходе, так как рынок в данном сегменте недвижимости достаточно развит и оценщик может найти достаточное количество достаточно достоверной информации о предложениях (публичных офертах) по продаже аналогичных объектов.

#### **Описание объема доступных данных**

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы из Интернет и ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495974-62-62). «Пензгорстройзаказчик» Агентство недвижимости продаж и аренда коммерческой недвижимости+7 (8412) 68-68-98 ул. Кулакова, 7, Пенза. «Строительная группа Рисан» Продажа и аренда коммерческой недвижимости строительная компания+7 (8412) 51-51-51, ул. Пушкина, 15, Пенза.

Согласно стандарту АРМО СТО АРМО 1.01-2008 В Отчете об оценке раскрываются источники информации. Обязательно указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации), и ряда других риэлторских компаний, публикуемые в печатных изданиях информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «Rway», «Из рук в руки», «Финансовые известия», «Недвижимость и цены», а также интервью с московскими риэлторами и собственниками объектов.

В процессе оценки был осуществлен сбор информации в г. Пензе об условиях сделок по продаже офисных зданий и помещений, близких к оцениваемому объекту по назначению, конструктивным особенностям, расположению и т.д. При подборе сопоставимых объектов основное значение придавали назначению объекта, его размерам, местоположению, уровню отделки и оснащения, соотношению основных и вспомогательных помещений. В качестве объектов аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Из более 20 первоначально отобранных сопоставимых объектов в итоге оценщиком было отобрано 5 объектов-аналогов для офисных объектов, предложения по продаже (а далее в доходном подходе при аренде), которых были выставлены на открытом рынке в виде, будем считать, публичной оферты до даты оценки (до 04.06.2018 года) в Интернет, оценщик использовал при этом и архивные данные программы база данных Rialto.ru (Риэлто) и был ограничен только этими данными, это весь объем доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогов. Выбор оценщиком именно выбранных аналогов обоснован тем, что они наилучшим образом совпадают с оцениваемым объектом по своим основным характеристикам

Здания и помещения аналогов по площади соразмерны с оцениваемым объектом, по функциональному назначению отличаются незначительно, все они расположены в действующих зданиях общей площадью соразмерных с оцениваемым и оборудованы всеми приблизительно одинаковыми инженерными системами. Помещения аналогов (согласно функциональному использованию) в основном, имеют уровень отделки сопоставимый с оцениваемым объектом. По нашему мнению, эти объекты позволяют достаточно адекватно определить рыночную стоимость объекта оценки посредством сравнительного подхода.. Выбранные стоимости аналогов не сильно отличаются от значений, приведенных в обзоре рынка п.7 отчета и в открытых источниках информации. [www.prodam-business.ru](http://www.prodam-business.ru), [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.gdeetotdom.ru/analytics/comerc/](http://www.gdeetotdom.ru/analytics/comerc/), [www.irn.ru/articles/html](http://www.irn.ru/articles/html), [www.realestate.ru/officesalesearch.aspx](http://www.realestate.ru/officesalesearch.aspx), <https://penza.cian.ru/kupit-ofis/>

, дополнительно использовались сайты.

База Realto <http://www.realto.ru/base/com>,  
<http://www.incom-realty.ru> 363-04-53, [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.irn.ru/articles/](http://www.irn.ru/articles/)

которые, по нашему мнению, позволяют достаточно адекватно определить рыночную стоимость объекта оценки посредством сравнительного подхода. Их характеристики приведены ниже в Таблице и Приложение №2.

В соответствии с рекомендациями Генри С.Харисона (Оценка недвижимости. Учебное пособие Москва 1994 год стр.142) при проведении корректировок (поправок) оценщик придерживался принципа, что «оценщик должен проявлять осторожность и избегать заключения о том, что несомненная точность в процессе внесения поправок обеспечивает более правильную оценку стоимости».

Обоснование  
 выбора  
 единицы  
 сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений). Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв.м. общей площади объектов аналогов и объекта оценки. Все открытые источники информации используют именно это значение сравнительной единицы при проведении сделок с недвижимостью на данном сегменте рынка. Это типичные условия на рынке.

Обоснование  
 выбора  
 элементов  
 сравнения.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади. К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ним, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов аналогов.

**Таблица 26.**

<i>Группа факторов</i>	<i>Характеристики (элементы)</i>
Расположение к объекту оценки	1. Расположение в г. Пенза в Октябрьском районе или в смешанных районах, или иных районах в аналогичных по проходимости и расположению местах. На расстоянии от 2 мин до 10 мин пешком от остановок городского транспорта.
Физические характеристики	Общая площадь объекта недвижимости, - около 100-500 кв.м, возможно и более при функциональном совпадении использования. Год постройки (реконструкции) – не ранее 1990 г. или раньше с ремонтом. Тип объекта недвижимости – офисные здания и помещения. (преимущественно Класса «С» или «В» ). Этаж расположения/этажность – 1-4-й этажи. возможно и более при функциональном совпадении, с подвалом и без. Наличие (отсутствии) отдельного входа – не существенно. Характер (вид) парковки- наземная. Наличие/отсутствие охраны- не обязательно Внутреннее состояние – хорошее или удовлетворительное

	Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Назначение (текущее использование, соответствие объекта принципу НЭИ)</li> </ul>
Определение корректировок	<p>Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливается сравнением путем прямого сопоставления каждого элемента аналога с оцениваемым объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.</p> <p>Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются при необходимости и при наличии данных следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прямым попарным сопоставлением цен аналогов недвижимости, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определению, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;</li> <li>– корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;</li> <li>– определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;</li> <li>– экспертным обоснованием корректировок (или поправок, что одно и то же по смыслу, слова синонимы) цен аналогов.</li> </ul> <p>При расчете использовались относительные корректировки, и мультипликативный метод внесения корректировок.</p> <p>Факторы/параметры аналогов не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с объектом оценки.</p> <p>При реализации данного метода используются процентные и стоимостные корректировки.</p> <p>Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены предложения объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.</p> <p>Стоимостные (абсолютные) поправки (или корректировки, что одно и то же по смыслу, слова синонимы) изменяют цену (предлагаемого к продаже или аренде) объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие объекта аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка (или корректировка) вносится если оцениваемый объект лучше аналога, отрицательная - если хуже.</p>	

*В расчет принимаются в общем случае нижеследующие корректировки (корректирующие коэффициенты)*

Корректировка на имущественные права	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают оформленное право собственности.
Корректировка на условия финансирования	Рыночная стоимость объектов недвижимости при продаже их на открытом рынке при различных условиях финансирования, не типичных, может существенно отличаться от рыночной стоимости объекта при продаже его при типичных условиях. Например при продаже с оплатой в рассрочку, при применении лизинговых отношений, сделки с аффилированными лицами, иные условия. Оценщик предполагает, что все аналоги выставлены на открытый рынок при типичных условиях. Корректировка не применялась.
Корректировка на	Корректировка на дату сделки или условия рынка вводится, когда даты сделок или

дату сделки (предложения). Корректировка на условия рынка.	предложений по объектам аналогам совершались за достаточно большой период (3-6 месяца) до даты оценки. В данном случае даты предложений выбраны в течение мая 2018 г. до даты оценки, т.е. достаточно близко к дате оценки, рыночные цены в этот период в данном сегменте практически не менялись, поэтому корректировка на дату оценки не вводилась.
Корректировка на ограничения в праве	Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Корректировка вводится при обременении прав на объект залогом, арестом или долгосрочной арендой, и т.п. В данном случае сделка по объектам аналогам представляет собой цену предложения не обремененную арестом или залогом, как и у объекта оценки.  Поэтому корректировки по данному фактору не вводились.
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>	<p>Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, их можно уточнить на основании информации, полученной у экспертов ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495-974-62-62)). В данной работе доступными для анализа являлись цены предложений. Размер корректировки учитывает тот факт, что разница в ценах при продаже, сдаче в аренду и предложений на данном сегменте рынка по данным ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62) и составляет 5-15%, а иногда и более. Согласно стандарту РОО в Отчете об оценке раскрываются источники информации. Обязательно указывается номер телефона, контактное лицо и/или наименование организации.</p> <p>Согласно справочнику Е.Е.Яскевича №17 средние корректировки на уторговывание составляют в средних городах России, как Пенза, для данного сегмента рынка при продаже <b>11,4%</b>. Оценщик <b>принял среднее значение из справочника 11,4%</b> для дальнейших расчетов при продаже учитывая конструктивные особенности объекта оценки и его площадь. см. Таблицу 19 отчета</p> <p>Источник:</p> <p><b>СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК</b>  <b>СРК – 17. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича</b>  Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, и <b>СРД-20</b>  <b>Справочник расчетных данных для оценки и консалдинга. Яскевича Е.Е.</b></p>
Корректировка на НДС-18%	Так как по Заданию на оценку, рыночную стоимость необходимо определить без учета НДС (для объекта оценки), то оценщик применяет корректировку в размере 18/118=0,15254 к цене предложения по аналогам, предполагая и делая допущение, что у аналогов НДС, априори, включена в стоимость предложения, этому есть подтверждение в приведенных спринскинах по аналогам, см. Приложение 2. Коэффициент для расчета 0,8475. Применен в конце таблицы.
Корректировка на ОР, ЭР и КП	В данном случае корректировка на операционные расходы, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не применялась, так как предполагается, что эти затраты сопоставимы из расчета на 1 кв.м объекта оценки и объектов аналогов.
Комиссия риэлторской компании	<p><b>Комиссия риэлторской компании</b>  комиссионные посредника. Эту корректировку (<math>K_e</math>) можно рассчитать по формуле:</p> $K_e = \frac{1}{1 + \frac{K_a}{100}}$ <p>где <math>K_a</math> – комиссионные риэлтора в % от рыночной стоимости.</p> <p>Размер комиссионных процентов посредника при продаже не жилой недвижимости на рынке в г. Пензе составляет в среднем 2-6 %.. Данная корректировка принимается на основе консультаций с экспертами и риэлторами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)). В данном случае из-за относительно не большого значения абсолютных рыночных цен на них (за весь объект), значение можно было бы принять 3%.</p> <p>Тогда <math>K_e = 1 / (1+3/100) = 0,97</math></p> <p>Оценщик при выборе корректировки на услуги риэлтора использовал в том числе профессиональное суждение Гайдено О.В., экспертное мнение, как специалиста и главного эксперта по коммерческой недвижимости. (согласно ФСО№3 п.13). Данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 7. анализа рынка в настоящем Отчете</p>

и сведениям из Интернет. Оплата услуг риэлтора при продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости, как правило, является типичным условием на рынке и одним из ценообразующих факторов, включенным в стоимость предложения по продаже недвижимости. (в некоторых объявлениях в Интернете оплата услуг посредникам (риэлторам) прямо указывается в тексте, а при эксклюзивной продаже объекта недвижимости, оплачивается собственником по отдельному договору и включена в стоимость предложения по продаже. (Источник: консультации с экспертами и риэлторами ведущих агентств недвижимости (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)). Таким образом, комиссия риэлтора влияет на выставленную на продажу в открытых источниках стоимость недвижимости и как правило включена в стоимость предложения.

(Это суждение оценщика не является нарушением п.5. ФСО 3, так как

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:  
в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;  
информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена).

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Размер корректировки обычно применяется в итоговой таблице исходя из статистических данных, приведенных в разделе 7. настоящего отчета. Корректировка коррелируется на основе статистики парных сделок по базе (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 8-495-777-33-77), АН «МИАН» (тел. 8-495-974-62-62)) и справочника Лейфера Л.А. Том 3 за 2016 г. см. Таблицу 23 отчета. В данном случае оценщик применил корректировку по справочнику Лейфера Том 3, так как оцениваемый объект расположен на окраине города, а аналоги в центральной части города.

Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта во многом определяет проходимость места расположения объекта недвижимости и удобство доступа. Размер корректировок определен при консультациях со специалистами и экспертами ведущих агентств недвижимости («Альянс-Эстейт», тел. 8-495-253-4202, «PennyLaneRealty», тел. 8-495-232-00-99, <http://www.realtor.ru>, «Миэль», тел. 8-495-775-7555, <http://cre.miel.ru>, PaulsYard, тел. 8-495-980-77-33). Ниже приведена таблица, зависимости цены предложения по продажам и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена и остановки общественного транспорта, составленная экспертами и специалистами компании. (АН «ИНКОМ» (тел. 8-495-363-10-10) при выборке более 50 объектов и используемая оценщиком при проведении данных корректировок. В Таблице ниже приведено значение корректировки как разница в удаленности от остановок городского транспорта оцениваемого объекта в 7 мин пешком от остановки и аналога.

В данном случае корректировка применялась, так как по данному фактору объект оценки и аналоги не сопоставимы.

**Корректировка на удаленность от метро Для офисов класса «В-» и «С» Таблица 27.**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,08
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,06
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Корректировка на земельный участок

Корректировка на земельный участок вводится, когда есть различия в наличии оформленных правах на земельный участок и при наличии разницы площадей земельных участков. Так как у всех аналогов отсутствует полная достоверная информация об оформленных правах аренды или собственности на прилегающие земельные участки, то оценщик не имел возможности применить корректировку на стоимость земельного участка к каждому аналогу.

Конструктивные

С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость продажи и арендной платы за 1 кв. метр площади объекта, как правило, уменьшается. В ходе проведенных рыночных

<p>особенности. Общая площадь</p>	<p>исследований установлены зависимости цен на единицу площади от общей площади объектов посредством трендового анализа (Е.Е.Яскевич «Практика оценки недвижимости» стр. 455). Корректировка на размер помещения учитывает тот факт, что продажи за 1 кв.м помещений с большей площадью, как правило, ниже стоимости 1 кв.м маленьких помещений. В данном случае корректировка вводилась для всех аналогов и была рассчитана согласно Таблице, см. ниже.</p> <p>В качестве объектов-аналогов выбраны объекты с различной площадью (иных аналогов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам не обнаружено). Корректировка на общую площадь в данном случае рассчитывалась согласно исследованию, проведенному Яскевичем Е. Е., «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости» в ходе которого, была выведена зависимость стоимости 1 кв.м коммерческой недвижимости от площади. Выбор корректировки таким способом, по мнению оценщика, охватывает весь диапазон площадей. Данное уравнение выглядит следующим образом:</p> <p style="text-align: right;"><b>Таблица 28.</b></p> <table border="1" data-bbox="422 672 1500 907"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Назначение помещений:</th> <th colspan="3">Местоположение:</th> </tr> <tr> <th>Москва:</th> <th>Московская область:</th> <th>Екатеринбург:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>офисные:</td> <td><math>y = -0,133 \ln(x) + 2,1361</math></td> <td><math>y = -0,2 \ln(x) + 2,7043</math></td> <td><math>y = -0,34 \ln(x) + 3,8924</math></td> </tr> <tr> <td>торговые:</td> <td><math>y = -0,327 \ln(x) + 3,7855</math></td> <td><math>y = -0,125 \ln(x) + 2,0624</math></td> <td><math>y = -0,514 \ln(x) + 5,3773</math></td> </tr> <tr> <td>производственно-складские:</td> <td><math>y = -0,131 \ln(x) + 2,1183</math></td> <td><math>y = -0,224 \ln(x) + 2,9103</math></td> <td><math>y = -0,335 \ln(x) + 3,8494</math></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Источник информации: исследование, проведенное Яскевичем Е. Е., «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости»</i></p> $y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$ <p>где: у – зависимость стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости (офисной недвижимости в г. Екатеринбурге от площади (оценщик делает допущение, что это формула корректна и для офисов г. Пензы); х – площадь объекта, кв. м.</p> <p>Показатель зависимости стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади был определен для объекта оценки и объектов-аналогов, а величина корректировки на общую площадь рассчитывалась как частное от деления данного показателя для объекта оценки и каждого объекта-аналога в процентном отношении. Расчет приведен ниже.</p>	Назначение помещений:	Местоположение:			Москва:	Московская область:	Екатеринбург:	офисные:	$y = -0,133 \ln(x) + 2,1361$	$y = -0,2 \ln(x) + 2,7043$	$y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$	торговые:	$y = -0,327 \ln(x) + 3,7855$	$y = -0,125 \ln(x) + 2,0624$	$y = -0,514 \ln(x) + 5,3773$	производственно-складские:	$y = -0,131 \ln(x) + 2,1183$	$y = -0,224 \ln(x) + 2,9103$	$y = -0,335 \ln(x) + 3,8494$
Назначение помещений:	Местоположение:																			
	Москва:	Московская область:	Екатеринбург:																	
офисные:	$y = -0,133 \ln(x) + 2,1361$	$y = -0,2 \ln(x) + 2,7043$	$y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$																	
торговые:	$y = -0,327 \ln(x) + 3,7855$	$y = -0,125 \ln(x) + 2,0624$	$y = -0,514 \ln(x) + 5,3773$																	
производственно-складские:	$y = -0,131 \ln(x) + 2,1183$	$y = -0,224 \ln(x) + 2,9103$	$y = -0,335 \ln(x) + 3,8494$																	
<p>Корректировка на площадь земельного участка</p>	<p>Оценщик обосновал отказ от применения данной корректировки в настоящем отчете, так как не обладает дополнительными данными для ее применения.</p>																			
<p>Удобство расположения, (расположение относительно 1-й линии домов)</p>	<p>Удобство расположения – линия домов, «представительность» фасада и его расположения (улица, переулок), пешеходные потоки, а также инфраструктура здания и прилегающего участка, например – наличие зарегистрированной парковки (наземного паркинга, подземного гаража, и т.д.). Величина влияния данных факторов, по результатам анализа рынка и по информации, полученной у агентств недвижимости, находится, по разным оценкам, в диапазоне от 3% до 26% по каждому фактору, в зависимости от требований, предъявляемых, к классу объекта. Корректировка на удобство расположения относительно 1-й линии домов применялась ко всем аналогам, так как все аналоги расположены на 1 линии домов, на красной линии. Корректировка применяется в размере 0,79. к объектам, расположенным на 1-й линии домов относительно 2-й линии (не красной линии).</p> <p>Корректировка в размере <math>1/0,79 = 1,265</math> применяется к аналогам, расположенным не на 1-й линии домов на основании табл. №8, №8.1.2, №8.2.2. стр. 110-119 и стр.126-130 издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. за 2014 г. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (издание ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», автор: Лейфер Л.А.) см. <b>Таблицу 29</b> ниже</p>																			

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,83	1,00
Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70	0,88
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории производственно-складского комплекса)			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,65	0,90

Корректировка на отличие стоимости встроенного помещения и ОСЗ применялась в размере минус 6% только к аналогу №3 (ОСЗ) из справочника Лейфера Л.А. см. Таблицу 22 отчета, так как по этому фактору остальные аналоги и объект оценки сопоставимы.

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа в помещение, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену при продаже и сдаче в аренду в силу характера оцениваемых помещений и расположения их в здании. К объектам-аналогам недвижимости №4 и №5 применены корректировки на наличие отдельного входа на основании справочника Лейфера Л.А. см. Таблицу 22 отчета, так как по данному фактору объект оценки и эти аналоги не сопоставимы.

Состояние здания (помещений). Тип, класс здания, капитальность.

Общее состояние, износ, а также тип здания или сооружения, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену при продаже и сдаче в аренду в силу характера оцениваемых помещений и расположения их в здании. К объектам-аналогам недвижимости могут быть применены корректировки на состояние зданий согласно экспертной шкале (см. п. 7 отчета) по терминологии объявлений.

В Справочнике Яскевича Е.Е. №17, приведена зависимость изменения рыночной стоимости офисных помещений от износа здания и корректировки на тип здания. В данном случае корректировка на износ не применялась, так как оценщик не обладает дополнительной информацией для её применения.

Все аналоги представляют собой офисные объекты сопоставимого класса (Класса «С» по международной системе классификации офисных помещений и БЦ, хотя в объявлениях ошибочно их классифицируют представители собственников как класс «В»), как и оцениваемый объект. Корректировка(корректирующий коэффициент) не принимался.

Корректировка применяется обычно к аналогам Класс «В» относительно класса «С» в зависимости от удаления от центра города объекта. Данные по классу уточнялись оценщиком после обзвона представителей продавцов по телефону. Корректировка применяется на основании Сборника Яскевича СРК №20 в размере  $1/1,42 = 0,7$

Все здания аналоги и их конструктивные элементы находятся в рабочем состоянии, относятся к одному классу капитальности зданий (К1), как и оцениваемый объект, поэтому данная корректировка на капитальность не применялась.

Ремонт (отделка)

Не всегда состояние помещений соответствует состоянию здания, ввиду чего существует необходимость отдельной корректировки на состояние встроенных помещений-на ремонт или отделку. По данным справочника «Практика оценки недвижимости» Е.Е. Яскевич М.2011г. уровень простой отделки (покраска стен, побелка потолков, замена линолеума и пр. составляет \$50-120/кв.м. Все аналоги находятся в хорошем состоянии, а оцениваемый объект требует ремонт., корректировка применялась на основании справочника Лейфера Л.А.

**Расчет среднерыночной стоимости ремонтных работ (корректировка на отделку)**

Разница в стоимости определена на основании данных таблицы 54 «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г. Корректировка (коэффициент) по данному параметру составляет 0,74.

**Процентные значения корректировки на состояние отделки представлено ниже**

**Таблица 30.**

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

175

Таблица 8.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Материал стен</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Физическое состояние здания</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
<b>Наличие отдельного входа</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

110

**Численные значения корректировки на состояние отделки представлено ниже**

**Таблица 31.**

№ п/п	Источник информации	Косметический ремонт	Улучшенная (стандартная офисная отделка)	Высоко-качественная
	Среднерыночная стоимость работ и услуг, руб/м2, с НДС			
1	Компания «ЕвроРемонт» 323-363-624, <a href="http://www.evroremont.net/price/pr ice-on-repair-shop.html">http://www.evroremont.net/price/pr ice-on-repair-shop.html</a>	3 000	6000	10000
2	ООО Строительная Компания "Ремонт-Плюс", <a href="http://www.sk-remont.com/o-kompanii/">http://www.sk-remont.com/o-kompanii/</a> , (495) 978-09-61	3 500	6200	10400
3	«Инт-Экст» – строительная компания, <a href="http://www.int-ext.ru">http://www.int-ext.ru</a>	3435	6200	12000
	Средняя стоимость, с учётом материалов, округлённо, руб./м2	3267	6133	10800
	Отделочные материалы, 40% от стоимости работ	1307	2453	4320
	<b>Итого средняя стоимость, с учётом материалов, округлённо, руб./м2</b>	<b>4 573</b>	<b>8 587</b>	<b>15 120</b>

Этаж

Предложения аналогов помещений в зданиях характеризуются расположением на разных

этажах (с 1-го по 4 –й, по данным объявлений). Корректировка, учитывающая разницу эксплуатационных свойств помещений, расположенных на разных этажах нежилых зданий (например –при отсутствии лифтов при этажности боле 5 этажей, наличие туалетов на этаже и т.д.). Корректировка применялась для Аналогов №1, №2, №3, так как оцениваемые помещения не сопоставимы по данному фактору, расположены на 2-м этаже. Разница в стоимости определена на основании данных таблицы 54 «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г. см. Таблицу 22 отчета.

Наличие или отсутствие лифта, в данном случае, не учитывалось.

Этажность

Цена предложений зависит от этажности зданий.

**Таблица 32.**

Оцениваемый объект	Табличный аналог	Поправочный коэффициент
Этажность оцениваемого объекта превышает этажность аналога		0,95
Этажность аналога превышает этажность оцениваемого объекта		1,05

Источник: Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» М. 2011г. стр.432. Корректировка не применялась для всех аналогов, так как все аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка на наличие парковки

Наличие парковочных мест увеличивает стоимость коммерческого объекта. Парковка перед зданием, в котором расположены оцениваемые помещения, характеризуется как охраняемая, ограниченная.. Корректировка на наличие охраняемой парковки у объектов-аналогов может определяться на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка г. Москва (АН «ИНКОМ» (тел. 363-10-10), АН «МИЭЛЬ» (тел. 777-33-77), АН «МИАН» (тел. 974-62-62)) и на основании «Методики массовой оценки арендной платы за офисные и торговые помещения на базе рыночной стоимости»<sup>6</sup> Журнал Московский оценщик №9 2001 год):

**Таблица 33.**

<b>Парковка</b>	Неохраняемая	1
	Охраняемая	1,032
	Отсутствует	0,894

Таким образом, в данном случае корректировка на наличие наземного паркинга для объектов-аналогов применялась на основании таблицы, приведенной выше.

Расчет стоимости объекта и данные по аналогам приведен ниже. Оценщик делает допущение, что объект оценки и аналоги по всем остальным, не оговоренным выше параметрам, сопоставимы и наличие различий не существенным образом влияет на итоговую стоимость объекта оценки.

<sup>6</sup> журнал «Московский оценщик», М.:МОО, 2(9), 2001г.

**Данные по вносимым корректировкам (корректирующим коэффициентам) и выведение скорректированной рыночной стоимости сравнительным подходом**

**Таблица 34.**

<b>Критерии сравнения</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
Цена предложения, руб.	<b>9 836 200</b>	<b>13 400 000</b>	<b>13 500 000</b>	<b>18 688 000</b>	<b>6 136 000</b>
Общая площадь (кв.м.)	<b>259,2</b>	<b>477</b>	<b>410</b>	<b>934,4</b>	<b>350</b>
Цена 1 кв.м, руб. с НДС 18%	37 948	28 092	32 927	20 000	17 531
Фактор продажа/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка (корректирующий коэффициент) на фактор продажа/предложение	0,886	0,886	0,886	0,886	0,886
Скорректированная цена, руб.	33 622	24 890	29 173	17 720	15 533
Корректировка (корректирующий коэффициент) на Комиссионные риэлтора, %	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб. 1 кв.м объекта	32 614	24 143	28 298	17 188	15 067
Местоположение (ближ. станция метро)	г. Пенза, 1 мин. пешком от остановки г.т., Железнодорожный р-н. ул. Колхозная д.120, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" фактически (в объявлении класс "В"). 1-й этаж 9-ти эт здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Пенза, 2 мин. пешком от остановки г.т., Ленинский р-н. ул. Захарова д.20, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" фактически (в объявлении класс "В"). 1-й этаж 4-х эт здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход 2 шт. НДС включен.	г. Пенза, 1 мин. пешком от остановки г.т., Железнодорожный р-н. ул. Калаева д.7, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" фактически (в объявлении класс "В"). ОСЗ. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Пенза, 3 мин. пешком от остановки г.т., Первомайский р-н. ул. Баумана д.30, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" , 4-й этаж здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, не охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.	г. Пенза, 2 мин. пешком от остановки г.т., Октябрьский р-н. ул. Аустрина д.135, расположен на 1-й линии домов. Офис Класса "С" фактически (в объявлении класс "В"). 2-й этаж здания. Состояние - хорошее. Парковка- наземная, охраняемая. Отдельный вход. НДС включен.
Площадь земельного участка, КВ.М	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.

Корректировка (корректирующий коэффициент) на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена ОБЪЕКТА, руб.	8 453 427	11 516 228	11 602 170	16 060 841	5 273 401
Корректировка (корректирующий коэффициент) на местоположение (удаленность от центра города).	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, руб.	7 269 947	9 903 956	9 977 866	13 812 323	4 535 125
Корректировка (корректирующий коэффициент) на местоположение (удаленность от остановки гор. транспорта).	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб.	26 645	19 725	23 119	14 043	12 310
Конструктивные особенности помещения (общая площадь, отдельный вход, планировка, наличие подвала)	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (площадь)	0,93	1,04	1,01	1,19	0,98
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (Встроенное помещение или ОСЗ)	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД)	1,00	1,00	1,00	1,176	1,176
Корректировка (корректирующий коэффициент) на конструктивные особенности (Класс здания, помещений)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	24 857	20 526	21 985	19 693	14 230
Конструктивные особенности помещения (этажность, расположение на этаже)	ЕСТЬ	ЕСТЬ	нет	нет	нет
Корректировка (корректирующий коэффициент) на этажность, расположение на этаже.	0,86	0,86	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	21 377	17 653	20 446	19 693	14 230
Расположение относительно 1 (красной) линии домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

Корректировка (корректирующий коэффициент) на расположение относительно 1 линии домов	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	19 637	16 216	17 368	15 557	11 242
Наличие парковки	имеется, наземная, не охраняемая	имеется, наземная, не охраняемая	имеется, наземная, охраняемая	имеется, наземная, не охраняемая	имеется, наземная, не охраняемая
Корректировка (корректирующий коэффициент) на наличие парковки	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	17 477	14 432	15 458	13 846	10 005
Необходимость ремонта, состояние.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка (корректирующий коэффициент) на необходимость ремонта, руб.	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена 1 кв.м, руб.	17 478	14 433	15 458	13 847	10 006
Переход к стоимости объекта в целом	384,9	384,90	384,90	384,90	384,90
Скорректированная цена, руб.	6 727 113	5 555 150	5 949 941	5 329 629	3 851 249
Количество корректировок	11	11	12	9	9
Вес результата в итоговой стоимости	0,185	0,185	0,17	0,23	0,23
Скорректированная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС 18%	<b>5 395 311</b>				
Скорректированная стоимость всего объекта ЕОН, руб. Без учета НДС 18%	<b>4 572 297</b>				
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта оценки, с учетом НДС 18%	<b>14 017,43</b>				

- Согласно общими правилам проведения корректировок объектов –аналогов в соответствии со стандартами РОО

«Желательно, чтобы разброс скорректированных цен аналогов был не значительным.<sup>7</sup>

В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов».

У оценщика в настоящем расчете при применении сравнительного подхода расхождение скорректированной стоимости за 1 кв.м аналога №1 - №5 получилось не больше, чем рекомендует в Учебнике «Математическая статистика...», в котором сказано: «Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда

<sup>7</sup> В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение скорректированной цены каждого аналога от средней арифметической величины между скорректированными ценами всех аналогов.

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 рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов.

**Таблица отклонения скорректированных стоимостей аналогов от среднего значения.**

**Таблица 35.**

	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Среднее значение руб./кв.м 14 244	1,22	1,01	1,08	0,97	0,70
	Расхождение от среднего				

В условиях кризиса и пониженного спроса на аналогичные объекты недвижимости разброс цен по предложениям достаточно большой и не всегда соответствует сложившейся на рынке усредненной ситуации и ценам реальных сделок, так как продавцы в каждом конкретном случае преследуют свои личные замыслы. У аналогов в стоимость объекта входит стоимость прав на земельный участок. Размер участков у аналогов, их особенности и наличие прав на них установить из объявлений с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, что естественно приводит к погрешностям в расчетах.

По этому, чтобы не увеличивать погрешность расчетов, оценщик оставил полученные значения без изменений.

Весовое соотношение	<p>Весовое соотношение берется по количеству корректировок и рассчитывается по формуле:</p> $\text{Уд.вес} = \frac{1/n_i}{\sum 1/n_i},$ <p>Где:  <math>\text{Уд.вес}</math> – удельный вес полученного значения скорректированной арендной платы аналога;  <math>n_i</math> – количество внесенных поправок в стоимость <math>i</math>-го сопоставимого объекта, изменившего стоимость арендной платы.</p> <p>1. Весовое отношение для аналогов к объекту с округлением:</p> $\text{Уд.вес } 4,5, \text{ ан.} = \frac{1/9}{1/11+1/11+1/12+1/9+1/9} = 0,23$ <p>Аналогично по другим аналогам определялся удельный вес результата корректировок.</p>
---------------------	--

Поскольку цены предложений недвижимости во всех источниках информации указаны в рублях, все корректировки также указаны в рублях.

Так как цены объектов-аналогов по зданиям и помещениям включали налог на добавленную стоимость (допущение оценщика), то стоимость объекта оценки была приведена сначала с учетом НДС 18%, итоговая величина оцениваемого объекта выводится без учета НДС.

Все объекты-аналоги в разной степени отличны от оцениваемого объекта, поэтому и вклад каждого из них в итоговую стоимость различен. Расчет итоговой стоимости можно проводить и как средневзвешенный результат по объектам-аналогам по формуле, (результат расчета будет иной):

$$C_{\text{итог}} = \frac{C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 + \dots + C_n \times K_n}{K_1 + K_2 + \dots + K_n},$$

где:  $C_1, C_2, \dots, C_n$  – стоимости объектов-аналогов, а  $K_1, K_2, \dots, K_n$  – весовые коэффициенты (рейтинги).

При определении рейтинга цены каждого аналога в окончательном результате по сравнительному подходу наибольший вес придан наиболее близкому к оцениваемому объекту аналогу, претерпевшему наименьшее количество корректировок. Оценщик в настоящем отчете использовал иную формулу для расчета, см. выше.

Процесс введения корректировок и расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен выше.

### 10.1. Заключение по сравнительному подходу

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы**:

**Расчеты, проведенные в рамках сравнительного подхода, позволяют определить рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки в размере (без учета НДС 18%): 4 572 297 руб.**

С учетом имеющихся у оценщика сведений и сведений приведенного обзора рынка данного сегмента на 2017 год, см. п.7. Отчета, оценщик пришел к выводу, что рассчитанное в настоящем разделе отчета значение рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта (**14 017 руб./кв.м, с учетом НДС**, с учетом его конструктивно-планировочных решений и физического состояния, находится в интервале приведенных значений рынка что соответствует рыночному уровню для данного сегмента рынка и класса офисных помещений см. п.7 отчета, 11 364 - 54 916 руб./кв. с НДС 18%, учитывая качественные и количественные характеристики объекта оценки.

## 11. Итоговое заключение о величине стоимости объекта оценки.

### 11.1.Согласование результатов оценки рыночной стоимости.

При оценке объекта нами был применен один подход к оценке рыночной стоимости. По этому, для выведения итоговой величины стоимости объекта недвижимости нами не используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Согласование результатов в данном случае не требуется.

#### Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующие **выводы:**

**Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости имущества, в виде объекта недвижимости, нежилого помещения, с номерами 1-13, общей площадью 384,90 кв. м, расположенного на 2 этаже в здании по адресу: г. Пенза, ул. Ладожская, д. 154, кадастровый номер: 58:29:1008004:236,, составляет на 04.06.2018 г. с учетом округления, без учета НДС 18%:**

<sup>8</sup> **4 572 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят две тысячи руб.**

Для целей настоящего отчета принято точное значения рыночной стоимости по оцениваемому объекту.

### 11.2.Заявление о качестве оценки

Я, Белозерова Юлия Викторовна, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, стоимость которой являются предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующим событий и совершением сделки с недвижимостью;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет по оценке составлен в соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями:

- Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, (с изменениями и дополнениями, актуальными на дату оценки.);
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Минэкономразвития России.
- Стандартом оценки Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

Имею следующие документы (копии документов прилагаются):

1. Свидетельство является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Местонахождение СРО (ООО РОО): 107066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1) и включена в реестр оценщиков 30 мая 2008 г. за регистрационным номером № 004511. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322401 от 15.03.01г., выдан Институтом Профессиональной оценки (по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064654 от 15.03.01г., выдан Институтом повышения квалификации Финансовой академии при Правительстве РФ (по программе «Оценка недвижимости»). С оценщиком заключен трудовой договор 12/03.18 от 15 марта 2018 г. Имеет Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004579-1 от 13 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

2. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована страховщиком 1. ОСАГО «ИНГОССТРАХ», 2. ОАО «АльфаСтрахование». Страхователь: Общероссийская организации «Российское общество оценщиков»

Застрахованное лицо: Белозерова Ю.В.

<sup>8</sup> Согласно Задания на оценку, Оценщик не устанавливает в настоящем отчете возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки согласно требованиям гл.8 п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» и Приказа №611 от 25.09.2014 года.

Полис обязательного страхования № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004511 от 07.04.2017 г. Срок действия полиса с 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.  
3. Стаж работы оценщика 17 лет.

Оценщик

Ю.В.Белозерова

Главный эксперт по коммерческой недвижимости

О.В.Гайденко

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ЮК «Ваш Адвокат»



Ю.Б.Сафонов

## 12.Перечень использованных нормативно-методических материалов и источников информации

### Документы, предоставленные Заказчиком

- Свидетельство о государственной регистрации права.
- поэтажный план;

### Нормативные документы

- 1.Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
- 2.Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.
- 3.Стандарты ФСО1, ФСО2, ФСО3,ФСО7. «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 4.Федеральный закон «О бухгалтерском учёте» от 21 ноября 1996 года № 129-ФЗ (в ред. Федерального закона от 28.09.2010 N 243-ФЗ);
5. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утв. приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н, в ред. Приказа Минфина РФ от 12.12.2005 N 147н),
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское Общество оценщиков»: «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
- 7.Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества МКСОИ (TIAVSC). МСО 2011..

### Справочная литература

- 1.Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY”.
- 2.Еженедельная газета “Недвижимость. Строительство”, выпускаемая августом информационным агентством “Мобиле”.
- 3.Еженедельный журнал «Недвижимость и цены».
- 4.Еженедельный информационный бюллетень «Столичная недвижимость».
- 5.Еженедельный информационный бюллетень «Просто недвижимость».
- 6.Еженедельный информационный бюллетень «Из рук в руки. Недвижимость».
- 7.Internet – ресурсы.
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД№18, СРД№20 Москва 2016-2017 г.г. Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (Н П Ц П О).
9. Индексы цен в строительстве №97КО-ИНВЕСТ

### Методическая литература

- 1.Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ;
- 2.Материалы CD «Золотой диск 2001 (энциклопедия оценки)» РОО, 2001г.;
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
- 4.Дж. Фридман, Ник. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости". - М.: 1995.
- 5.Оценка недвижимости. Г. Харрисон. Москва, 1994.
- 6.Современные инженерные системы зданий (технические решения и оценка стоимости)” - R.S.MeansCo. Inc. /SidneyNumerof, cpe/, КО-ИНВЕСТ.
- 7.Яскевич Е.Е. «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля- продажа и аренда)», Москва, 2013г. НПЦПО.
8. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» М. 2011г. Техносфера.
9. Оценка стоимости имущества. Под ред. И.В. Косоруковой, МФПУ «Синергия» 2012г.
10. Материалы CD «Оценочная деятельность», МФПА, 2009г.
11. Н.Е. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества, Ростов-на-Дону, «Феникс» 2010г.
12. РОО Энциклопедия оценки – Оценка недвижимости (перевод с английского И.Л. Артеменкова), Москва 2007г.
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. Спб.Изд-во «МКС»,2007

14. R.S.Means, Ко-Инвест. “Современные инженерные системы зданий”. - М., 1997 г.
15. Г.М. Стерник, С.Г.Стерник «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Экономика 2009г.
- 16.Т.Г.Касьяненко и др. «Оценка недвижимости», Издательство КноРус, Москва 2010г.
17. Статья проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)
18. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
- 19.Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости - - М.: 1995.
- 20.Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- 21.Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- 22.Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- 23.Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- 24.Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. проф. В.И. Кошкина. (Рекомендовано Министерством имущественных отношений РФ). М: «ИКФ «ЭКМОС», 2002г.
- 25.Коупленд Т, Коллер Т, Муррин «Стоимость компаний: оценка и управление». М.Оними-Бизнес, 1999г.
- 26.Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В.Зарубин, В.Рутгайзер, Москва, 1998.
- 27.Оценка недвижимости. Е.И.Тарасевич. Санкт-Петербург 1997 г.
- 28.Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва 1994 г.
- 29.Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Москва 1995 г.
- 30.Введение в оценку недвижимости. В.Болдырев, А.Галушка. Москва 1998 г.
- 31.Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. Кузин Н.Я. М. 1998.
- 32.«Справочник оценщика. Промышленные здания», «КО- ИНВЕСТ», Москва 2010 г.
- 33.Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Сборник «КО- ИНВЕСТ», выпуск № 97, 2016 год.
- 34.Сборник № 33, 18, 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений торговых предприятий для переоценки основных фондов», и «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий ..... Москва 1970 г.

#### **Библиографический список литературы**

1. Сайт “Пенза-Онлайн”: <http://www.penza-online.ru>.
2. Попов Г.В., Морина Н.А. Повествовательный отчет об оценке: М, Российская академия оценки «Оценка-Консалтинг», 2014.
3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2012.
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Под ред. П.Г. Грабового. – М.: 2012
5. Липсиц И.В. Бизнес-план – основа успеха. Изд. 2-е, перераб. и дополненное.- М.: «Дело ЛТД», 2012.- 112 с.
6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Юнити, 2012. – 342 с.
7. Аюпова З.В., Смирнова Ю.О. «Сравнительный анализ стоимости недвижимости в районах г. Пенза», 2017

#### **Другие источники информации**

- 1.Центральный Банк РФ.
- 2.Собственная аналитическая база данных ООО «ИНКОМ-Эксперт».
3. Ежемесячный информационно – аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway» за 2016-2017 года, Москва.
- 4.Информация риэлторских агентств города Москвы. Информация из сети Интернет. Собственная база данных холдинга компаний «ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ», собранная с сентября 1994 года по июнь 2018 года. Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМЕРНОСТЬ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Диплом является государственным документом  
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 059/2001



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322401

Настоящий диплом выдан

*Билычевой  
Нине Викторовне*

в том, что она с 27 февраля 2000, по 15 марта 2001 г.

приняла(а) профессиональную подготовку в (на) .....

(специальность)

*Настоящие*

*подготовленные в целях*

*исполнения*

*обязанности*

*статьи 13 Конституции*

*Российской Федерации*

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 марта 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Билычевой*

*Нине Викторовне*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *связи*

*опытности предприятия*

*«Видеосеть»*

(подпись государственной аттестационной комиссии)

*Билычева*

*Нина Викторовна*

*059/2001*

*Москва*

*15.03.2001*

*059/2001*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Белозерова Юлия Викторовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4516 № 880597, выдан 15.11.2016г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«30» мая 2008г., регистрационный № 004511

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «24» марта 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0023592 \*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004579-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Белозеровой Юлии Викторовне

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

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 20 21 г.

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004511 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Белозерова Юлия Викторовна</b><br>Паспортные данные: Сер. 4516 №880597 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Ярославский (код подразделения - 770-091) 15.11.2016   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. <b>СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.<br>2.2. <b>ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.            |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  |
| <b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>                    | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> .<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.  |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.<br>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | <b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»</b>  |
| Белозерова Юлия Викторовна   | От Состраховщика 1:<br>(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков<br>Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 626142-3/16 от 18.11.2016 г.<br>и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»  |



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

22.04.2013

*Дата*

№ 2936-13

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Гайденко Олег Владимирович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 4509 № 496204 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ АЭРОПОРТ ОУФМС  
РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В САО 13.03.2008

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

Институт профессиональной оценки диплом о профессиональной подготовке ПП № 322927  
от 27.06.2002

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1965 от 22.04.2013 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская



Москва





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322927

Настоящий диплом выдан Тайденко  
Олегу Владимировичу  
 в том, что он(а) с "01" октября 2002 г. по "27" июня 2002 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Интитуте  
профессиональной оценки  
программ "предпринимательские  
способности" (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от "27 июня 2002 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Тайденко  
Олегу Владимировичу  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
способностей предпринимателя (бизнеса)

Город Москва  
 Президент государственной  
 аттестационной комиссии  
 М. П. В. В. Ветров  
 Ректор (директор)



МФР, Госплан, 1986.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100/2002



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (ЗАО «МАКС»)  
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru  
115184, г. Москва, ул. Малая Ораынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10

ПОЛИС № 70/125- 507423  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «11» сентября 2017 г. №70/125- 507423 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ АДВОКАТ"</b> Адрес: 123100, г. Москва, Студенческий переулок, д.3 тел.: 8-495-605-00-11 Банковские реквизиты: Р/С _40702810538170101272 в ОАО «Сбербанк России», к/с 3010181040000000225, БИК 044525225
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречание законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоявших со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	5 000 000 (Пять миллионов ) рублей рублей
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ:	5 000 000 (Пять миллионов ) рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «12» сентября 2017 г. по «1» сентября 2018 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 500 ,00 (Двадцать тысяч пятьсот ) рублей. страховая премия внесена «11» сентября 2017 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Исполнительный директор ТА«Серпуховское» ГА ЗАО «МАКС» Т.А. Лицензия М.П.
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«11» сентября 2017 г.





СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# АТТЕСТАТ

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР РИЭЛТОРОВ

№ РОСС RU РГР УЗ 77.01 БН 0053

Дата: «28» мая 2003 г.

Настоящий аттестат удостоверяет, что

**ГАЙДЕНКО  
ОЛЕГ ВЛАДИМИРОВИЧ**

обладает знаниями соответствующими квалификации  
«Брокер по недвижимости»

Директор НУЦР



Лютц И.В.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

### **ДАННЫЕ ПО АНАЛОГАМ**

# АНАЛОГ №1

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184270975/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продается офис Колхозна...  
Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка  
вчера, 17:03 0 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Офис (В), 259,2 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, Колхозная ул., 120 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

**9 836 200 ₪**  
37 948 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Ищете офис в Москве?**  
Офис 20 в Москве!  
Собственник. ЦАО. 10-50м2.  
Рядом метро! Звоните  
[arendada.com](http://arendada.com)  
Москва

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

RU 10:24 17.05.2018

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184270975/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продается офис Колхозна...  
Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
259,2 м <sup>2</sup>	1 из 9	Свободно	В

Арт. 3634227 Продается офисное помещение площадью 260 кв.м.  
Расположение: ул. Колхозная, 120.  
Первая линия.  
Первый этаж.  
Отдельный вход.  
Офисный ремонт.  
Подключение телефонии и интернета.  
Свободная парковка.  
Густонаселенный жилой район.  
Удобная транспортная развязка.  
В непосредственной близости от остановок общественного транспорта.  
Вопрос о цене обсуждается.  
Звоните и узнавайте от экспертов по коммерческой недвижимости о других вариантах.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**9 836 200 ₪**  
37 948 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Ищете офис в Москве?**  
Офис 20 в Москве!  
Собственник. ЦАО. 10-50м2.  
Рядом метро! Звоните  
[arendada.com](http://arendada.com)  
Москва

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

RU 10:25 17.05.2018

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184270975/

Офис, 259,2 м<sup>2</sup>

9 836 200 ₽  
37 948 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Офисный ремонт.  
Подключение телефонии и интернета.  
Свободная парковка.  
Густонаселенный жилой район.  
Удобная транспортная развязка.  
В непосредственной близости от остановок общественного транспорта.  
Вопрос о цене обсуждается.  
Звоните и узнавайте от экспертов по коммерческой недвижимости о других вариантах.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	9 836 200 ₽
Ставка	37 948 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 1 500 437 ₽

Тип сделки: Свободная продажа  
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Ищете офис в Москве?  
Офис 20 в Москве!  
Собственник. ЦАО. 10-50м2.  
Рядом метро! Звоните  
[arendada.com](http://arendada.com)  
Москва

Скажите «Слушай, Алиса»

10:25 17.05.2018

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/184270975/>

## АНАЛОГ №2

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271012/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа офисов в Пензе > Ленинский > улица Захарова

вчера, 17:02 0 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 477 м<sup>2</sup>  
Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Захарова, 20 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)

13 400 000 ₽  
28 092 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Ответственность директора  
Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке  
[igumnov.group](http://igumnov.group)  
Москва



3 фото

Скажите «Слушай, Алиса»

10:28 17.05.2018

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271012/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продам офис улица Захар...

3 фото




Площадь **477 м<sup>2</sup>**    Этаж **1 из 4**    Помещение **Свободно**    Класс **В**

Арт. 3634334 Продается офисное помещение площадью 477 кв.м.  
 Расположение: ул. Захарова, 20  
 Первый этаж.  
 2 входа:  
 1) основной (с ул. Захарова);  
 2) отдельный (с торца здания).  
 Небольшой пандус для погрузки/выгрузки.  
 Большая парковка: через дорогу от здания и во дворе.  
 Возможность размещения рекламы на фасаде.  
 Кабинетная" система.  
 Центральные коммуникации.  
 Бонус: подвальное помещение 290 кв.м. в подарок !!!

Звоните и узнавайте у экспертов по коммерческой недвижимости о других вариантах.

**13 400 000 ₹**  
 28 092 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
 Агентство недвижимости  
 256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**ЦЕНТРИС**

**Ответственность директора**  
 Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке  
[igumnov.group](#)  
 Москва

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271012/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продам офис улица Захар...

Фотографии (3)    Описание    На карте    Контактное лицо

Кабинетная Система.  
 Центральные коммуникации.  
 Бонус: подвальное помещение 290 кв.м. в подарок !!!

Звоните и узнавайте у экспертов по коммерческой недвижимости о других вариантах.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	13 400 000 ₹
Ставка	28 092 ₹ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 044 067 ₹

Тип сделки    Свободная продажа

Уточнить условия    Пожаловаться

Планировка    Смешанная

**Офис, 477 м<sup>2</sup>**

**13 400 000 ₹**  
 28 092 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
 Агентство недвижимости  
 256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**ЦЕНТРИС**

**Ответственность директора**  
 Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке  
[igumnov.group](#)  
 Москва

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271012/

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Захарова, 20

Офис, 477 м<sup>2</sup>

**13 400 000 ₹**  
28 092 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Инфраструктура  
Школы  
Детские сады  
Поликлиники  
Продукт. магазины  
Кафе

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Скажите «Слушай, Алиса»

10:29 17.05.2018

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271012/>

### АНАЛОГ №3

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271006/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа офисов в Пензе > Железнодорожный > улица Калеева

вчера, 17:11 1 просмотр, 0 за сегодня

Офис (В), 410 м<sup>2</sup>  
Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Калеева, 7

**13 500 000 ₹**  
32 927 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

6 фото

Скажите «Слушай, Алиса»

10:32 17.05.2018

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271006/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продаю офис ул. Каляева ...

Файл Печать Вид Избранное Сервис Справка



Площадь **410 м<sup>2</sup>** Этаж **1 из 3** Помещение **Свободно** Класс **В**

Арт. 3634091 Продается нежилое трехэтажное здание площадью 410 кв.м. Отдельно стоящее здание. Вторая линия. Отдельный вход на этажи. Центр города. Удобные подъезд и транспортная развязка. Новый качественный ремонт. Собственный АГВ. Интернет. Собственная парковка. Прилегающий земельный участок в собственности. Действующий арендный бизнес.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена **13 500 000 Р**

Скажите «Слушай, Алиса»

13 500 000 Р  
32 927 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Ответственность директора**  
Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке [igumnov.group](#) Москва

Яндекс Директ

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271006/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продаю офис ул. Каляева ...

Файл Печать Вид Избранное Сервис Справка

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

**Офис, 410 м<sup>2</sup>**

**Условия сделки**

Цена	13 500 000 Р
Ставка	32 926 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 059 322 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Планировка **Смешанная**

Парковка **Наземная**

Пензенская область, Пенза, р-н Железнодорожный, ул. Каляева, 7

На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Инфраструктура < Буровой пер. Пенза-2 +

13 500 000 Р  
32 927 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Ответственность директора**  
Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке [igumnov.group](#) Москва

Яндекс Директ

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271006/

На карте

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Офис, 410 м<sup>2</sup>

**13 500 000 ₺**

32 927 ₺ за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Ответственность директора**  
Директор рискует всем своим имуществом. Примеры привлечения к субсидиарке igumnov.group Москва

Скажите «Слушай, Алиса»

10:33 17.05.2018

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271006/>

## АНАЛОГ №4

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271102/

Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа офисов в Пензе > Первомайский > улица Баумана

вчера, 17:10 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 934,4 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Первомайский, ул. Баумана, 30 На карте

В избранное

5 фото

18 688 000 ₺

20 000 ₺ за м<sup>2</sup>

PRO

**Центрис**  
Агентство недвижимости  
256 объявлений

**+7 927 289-11-65**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики. grand-real.ru

Скажите «Слушай, Алиса»

10:36 17.05.2018

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271102/

18 688 000 ₽  
20 000 ₽ за м²

Площадь: 934,4 м² | Этаж: 4 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: В

Арт. 3634143 Предлагаем Вашему вниманию офисное помещение площадью 934,4 кв.м. Первая линия, четвертый этаж, отдельный вход на этаж. Отличный ремонт, интернет, охранная и пожарная сигнализация, парковка, удобное месторасположение. Идеально для размещения офиса крупных компаний или образовательных учреждений. Номер объекта: #5/537365/5056

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	18 688 000 ₽
Ставка	20 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 850 711 ₽

Тип сделки: Свободная продажа

Центрис  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
[grand-real.ru](http://grand-real.ru)

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271102/

Фотографии (5) | Описание | **На карте** | Контактное лицо

Офис, 934,4 м²

18 688 000 ₽  
20 000 ₽ за м²

Центрис  
Агентство недвижимости  
256 объявлений  
**+7 927 289-11-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
[grand-real.ru](http://grand-real.ru)

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/184271102/>

https://penza.cian.ru/sale/commercial/170132277/ MSN Россия | Новости, фото, видео | Купить офис в Пензе — Яндекс... | 106 объявлений - Купить офис... | Продам офис Пензенская ...

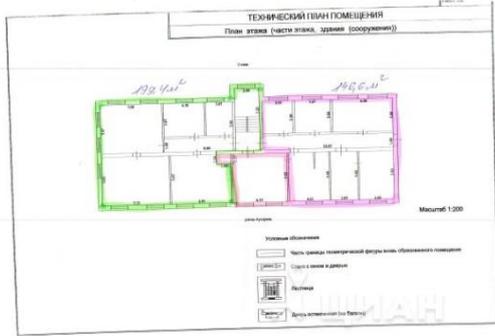
Недвижимость в Пензе > Коммерческая > Продажа офисов в Пензе > Октябрьский > улица Аустрина

23 мар, 17:57 18 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (В), от 146 до 350 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. Аустрина, 135 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
План этажа (части этажа, здания (сооружения))

Масштаб: 1:200

Условные обозначения:  
 Часть здания (части этажа, здания (сооружения))  
 Ступица в стене здания  
 Лестница  
 Внутренний (или наружный) вход

2 фото

Avito

от 2 559 589  
до 6 136 000 ₽  
17 531 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 15062242  
**+7 903 323-00-82**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
[grand-real.ru](http://grand-real.ru)

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

https://penza.cian.ru/sale/commercial/170132277/ MSN Россия | Новости, фото, видео | Купить офис в Пензе — Яндекс... | 106 объявлений - Купить офис... | Продам офис Пензенская ...

Площадь Этаж Помещение Класс  
от 146 до 350 м<sup>2</sup> 2 из 2 Свободно В

Продам нежилое помещение под офис на ул. Аустрина 135 (р-н Север).

Здание административное, з./уч. 26 соток в общ. долевой собственности. Офис расположен на 2 этаже, площадь 350 кв.м, кабинетная система. Все коммуникации, удобства на этаже, свой отдельный вход. Частично занято арендаторами (147 кв.м). Хорошие подъездные пути (асфальт), своя стоянка, рядом остановка общ. транспорта, развитая инфраструктура.

Рассматриваем все формы оплаты: ипотека, обмен на квартиры или авто, рассрочка на длительный срок. Возможна частичная продажа, аренда с правом выкупа. Аренда на любой срок.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

от 2 559 589  
до 6 136 000 ₽  
17 531 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 15062242  
**+7 903 323-00-82**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
[grand-real.ru](http://grand-real.ru)

Яндекс Директ

Скажите «Слушай, Алиса»

https://penza.cian.ru/sale/commercial/170132277/

Офис, от 146 до 350 м<sup>2</sup>

**Условия сделки**

Цена	от 2 559 589 до 6 136 000 Р
Ставка Налог	17 531 Р за м <sup>2</sup> НДС включен: 390 446-936 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,8 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Требуется косметический ремонт
Парковка	Наземная

Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. Аустрина, 135

**от 2 559 589**  
**до 6 136 000 Р**

17 531 Р за м<sup>2</sup>

ID 15062242  
**+7 903 323-00-82**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
grand-real.ru

Яндекс Директ

https://penza.cian.ru/sale/commercial/170132277/

Офис, от 146 до 350 м<sup>2</sup>

Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. Аустрина, 135

**На карте** [360°](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)

**от 2 559 589**  
**до 6 136 000 Р**

17 531 Р за м<sup>2</sup>

ID 15062242  
**+7 903 323-00-82**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Гарантия снижения кадастровой стоимости. Экспресс-оценка. Опытные оценщики.  
grand-real.ru

Яндекс Директ

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/170132277/>

Аналог, не используемый для расчетов в отчете, приведен справочно для определения диапазона цен предложений по продаже аналогичных объектов.

Офис, 363 м<sup>2</sup>  
Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Вяземского, 25А На карте

4 900 000 ₽  
13 499 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Мобил-Трейд**  
Агентство недвижимости  
291 объявление  
+7 902 203-88-22  
+7 841 253-29-42  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
Написать сообщение

Оспаривание кадастровой стоимости  
Бесплатно оценим. Пройдем комиссию, суд, Большая практика! Звоните!  
miiaran.ru  
Москва

Площадь: 363 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

Офисные помещения- 360 кв.м.: ул. Вяземского- 25А.  
Весь второй этаж трехэтажного отдельно стоящего здания, на первом и третьем этажах расположен институт, городские коммуникации, с отделкой, охрана; документы к продаже готовы, рассмотрим все предложения.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	4 900 000 ₽
Ставка	13 498 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Оспаривание кадастровой стоимости  
Бесплатно оценим. Пройдем комиссию, суд, Большая практика! Звоните!  
miiaran.ru  
Москва

https://penza.cian.ru/sale/commercial/174655107/ MSN Россия | Новости, фото, ... купить офис в Пензе — Янде... 106 объявлений - Купить офи... Продам офис Пензенская ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 363 м²

Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Вяземского, 25А

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

4 900 000 ₽  
13 499 ₽ за м²

PRO

**Мобил-Трейд**  
Агентство недвижимости  
291 объявление

**+7 902 203-88-22**  
**+7 841 253-29-42**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

**Оспаривание кадастровой стоимости**  
Бесплатно оценим. Пройдем комиссию, суд. Большая практика! Звоните!  
miiaran.ru  
Москва

Скажите «Слушай, Алиса»

RU 10:03 17.05.2018

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/174655107/>

## **ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**



2 этаж



ул.Ладожская

Пензенский филиал МУП Нижеломовского района "Бюро технической инвентаризации"  
Позажный план объекта

Выполнил  
Проверил

Козлова Л.С.  
Кондрашова Н.Н.

*Козлова*  
*Кондрашова*  
дата 16.11.2009г.

Адрес объекта  
г.Пенза  
ул.Ладожская  
д.154

Лист 1  
Листов 1  
Масштаб 1:200

## **ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

### **Фото объекта**

