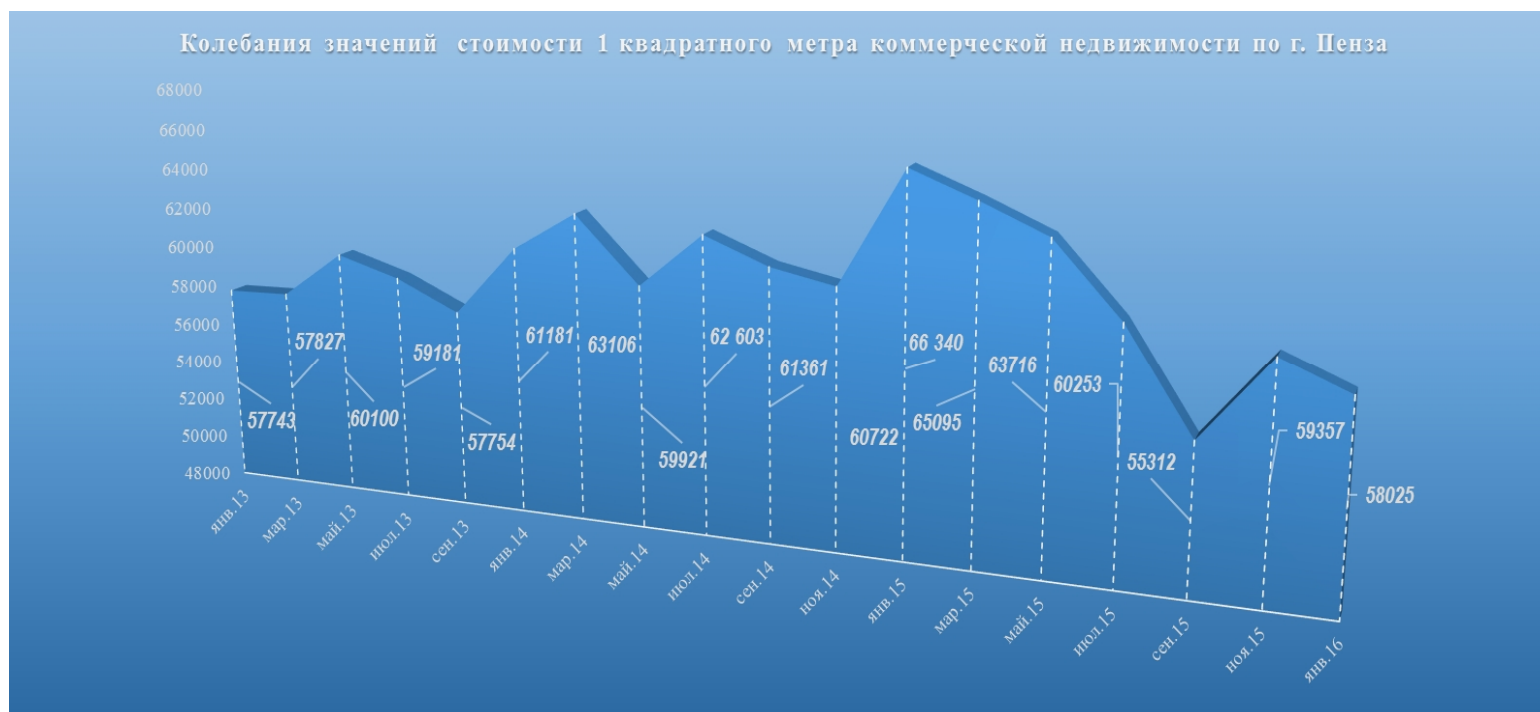


### Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза

В связи с экономическим кризисом в стране, связанным в первую очередь с изменениями цен на нефть, экономическими санкциями различных государств в отношении к России, а также иными макроэкономическими показателями, рынок недвижимости, в целом, значительно "просел". В течение всего 2015-го года (за исключением ноября), наблюдалось падение цен на недвижимость. Но, тем не менее, среднее значение стоимости одного квадратного метра нежилой недвижимости по результатам 2015-го года находилось на уровне 2013 года. Это говорит о том, что владельцы не спешат значительно снижать цены на свое имущество. Причинами этому могут быть, к примеру, отсутствие уверенности в завтрашнем дне, т.к. многие просто не знают, на что надеяться и что будет дальше происходить с курсом рубля, поэтому в некоторых случаях снимают объекты с продажи до поры до времени. Также, причиной может быть элементарное отсутствие понимания обстановки на рынке купли-продажи коммерческого имущества. Владельцы зачастую имеют свои собственные убеждения, которые, по их мнению, являются единственно верными, в отношении стоимости имущества и не спешат идти на какие-либо уступки при продаже или следовать советам опытных участников рынка.

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



Из представленной выше диаграммы видно, что с начала 2013 года происходило постепенное, неравномерное повышение стоимости коммерческой недвижимости, но с началом 2015 года пошел резкий спад, по причинам, приведенным в начале данной статьи.

Далее приведены данные о среднем уровне цен на помещения определенных форматов.

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

В данной таблице не приведена информация по торговым/бизнес центрам.

Во-первых, ценообразование в торговых центрах зачастую происходит в отрыве от остального рынка купли-продажи недвижимости торгового и офисного назначения, т.к. за этим следят специализированные управляющие организации, придерживаясь, скажем так, политики компании, а также на основании собственных наблюдений и исследований.

Второй аргумент вытекает из первого: на открытом рынке практически отсутствуют предложения по продаже недвижимости, расположенной в торговых центрах. В данном случае важно понимать, что далеко не каждый торговый объект, именуемый себя торговым центром, на самом деле им является. Таким образом, адекватно определить значение удельного показателя рыночной стоимости по торговым/бизнес центрам не представляется возможным. Тем не менее, для понимания уровня цен недвижимости, приближенной к определению "Торговый центр", необходимо отметить, что стоимость подобных помещений находится выше среднего значения всех объектов, предлагаемых к продаже. В основном встречаются помещения, цена которых варьируется в диапазоне 70-120 тыс.руб./кв.м.

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

На данный момент компании-застройщики часто предлагают различные антикризисные программы, акции, бонусы и скидки покупателям не только жилой, но и коммерческой недвижимости. Но, тем не менее, рынок малоподвижен, поэтому необходимо предпринимать дополнительные действия с целью реализации объектов. Также, в отношении помещений формата street-retail необходимо отметить, что, к сожалению, количество спекулянтов с каждым днем только растет. Некоторые владельцы различной недвижимости, приобретая ее на этапе застройки и находящейся на стадии черновой отделки, всерьез рассчитывают реализовывать свои объекты, на момент сдачи дома в эксплуатацию, по стоимости в 2 раза превышающей покупку данных помещений, учитывая, что дата приобретения составляет от полугода до 3-х лет. Выражаясь простым языком, выходит очень «неслабая» прибыль предпринимателя, при практически нулевом риске и отсутствии каких-либо сопутствующих затрат. Такие помещения как правило, висят годами и только сбивают с толка продавцов, желающих узнать реальную цену своего имущества самостоятельно.

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

Наиболее дешевая недвижимость представляет собой различные административно-хозяйственные корпуса советских годов постройки и не имеющая ремонта (либо проведенного его со времен СССР). Стоимость такой недвижимости находится на уровне 15-25 тыс. руб. за 1 кв.м.

Далее идет недвижимость, расположенная на верхних этажах различных учреждений, либо на цокольных этажах жилых домов. В среднем, цена таких объектов варьируется в диапазоне 30-45 тыс. руб. за 1 кв. м.

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

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

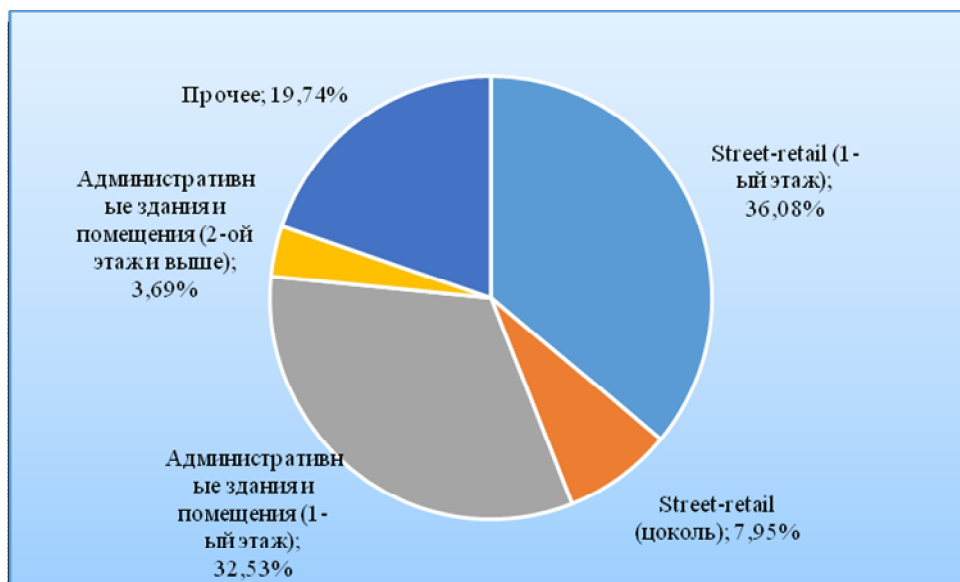


Диаграмма – сегментирование объектов по форматам помещений

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

Далее представлена таблица, отображающая цены на недвижимость различного назначения.

Назначение	Средняя стоимость 1 кв.м., руб.
Офисное	56 950
Торговое	77 771
Свободного назначения	57 500

Ожидаемо, что недвижимость торгового назначения, представленная к продаже, покажет наибольшую стоимость. Офисы, а также помещения свободного назначения находятся примерно на одном уровне. В данном случае, под помещениями свободного назначения подразумевается недвижимость, перевод которой, как под офис, так и под торговлю, возможен без значительных финансовых и временных затрат, а также учитывая сложившуюся конъюнктуру рынка, в данном, конкретном месте, исходя из принципа рациональности.

Далее детально разберем все характеристики объектов, представленных к анализу. Ниже приведена таблица, показывающая зависимость общей площади от среднеарифметического значения стоимости.

	до 50 кв.м.	50-100 кв.м.	100-200 кв.м.	200-300 кв.м.	300-500 кв.м.	500-1000 кв.м.	1000-3000 кв.м.	свыше 3000 кв.м.
Кол-во представленных объявлений, шт.	76	143	153	98	68	81	69	11
Процент от общего числа	10,87%	20,46%	21,89%	14,02%	9,73%	11,59%	9,87%	1,57%

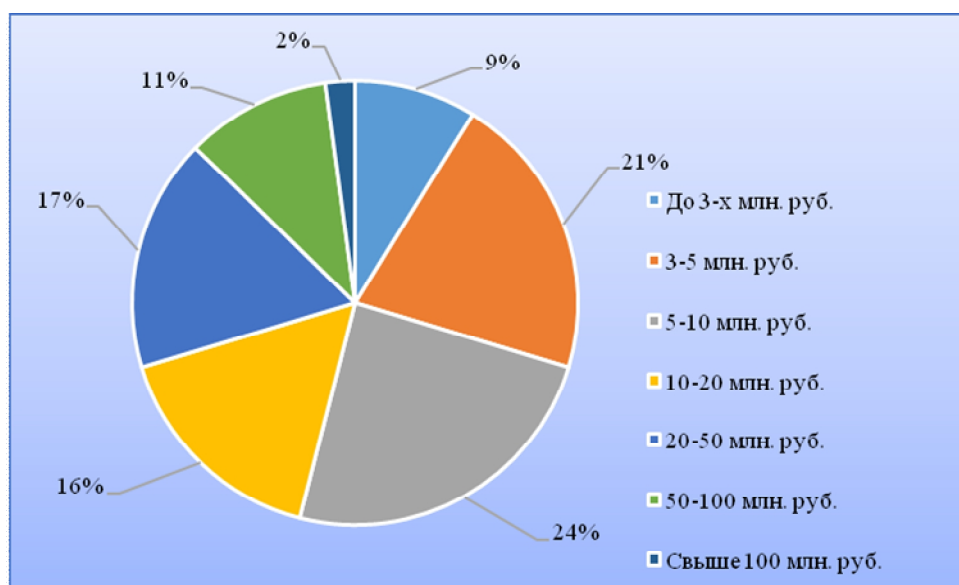
Средняя стоимость, руб./кв.м.	77 956	65 895	58 271	61 775	56 787	59 544	50 685	31 783
-------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Основная часть, представленных на рынок объектов находится в интервале от 50 до 200 кв.м. (42,35%). Прочие диапазоны распределены относительно равномерно, за исключением объектов, площадь которых превышает 3000 кв.м.

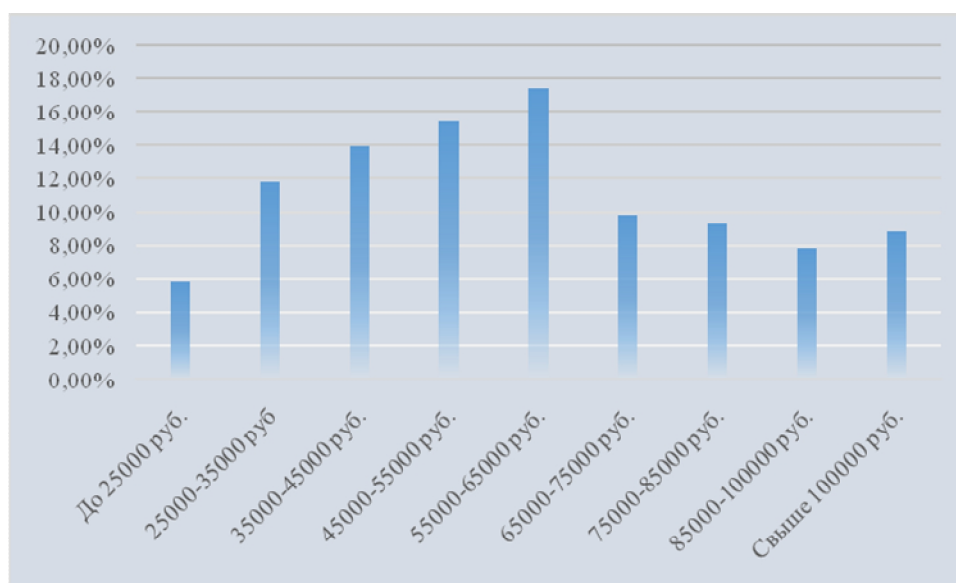
Ниже приведена информация о количестве объектов недвижимости, представленных к продаже за 2015 год, исходя из общей суммы, запрашиваемой за объект:

	До 3-х млн. руб.	3-5 млн. руб.	5-10 млн. руб.	10-20 млн. руб.	20-50 млн. руб.	50-100 млн. руб.	Свыше 100 млн. руб.
Кол-во, шт.	62	145	170	114	118	74	15
Процент от общего числа объектов	8,88%	20,77%	24,36%	16,33%	16,91%	10,60%	2,15%

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



Еще одним важнейшим показателем, использованным при подготовке обзора, является средняя стоимость 1 кв.м.



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

В рамках данной статьи хотелось немного затронуть тему ликвидности объектов, расположенных на территории г. Пензы.

Ниже приведена информация по объектам, представленным на рынке в разное время: как в 2013-м, так и 2015-м, а также, начале 2016-го годов. В отношении сроков экспозиции, т.е. времени, в течение которого объект находится в продаже, собранная информация позволяет отметить, что большое количество объектов находится на рынке довольно продолжительное время (от 20 до 36 месяцев). К сожалению, в рамках данного исследования отсутствует документально подтвержденная информация о более ранних предложениях, но в ходе консультаций с участниками рынка недвижимости и в процессе подготовки данной статьи было отмечено, что некоторые объявления о продаже объектов "висят" и 4, и 5 лет. В приложениях к данному обзору оценщик посчитал необходимым привести несколько копий объявлений в отношении нескольких объектов, представленных в таблице (для примера). Отличия в площади являются следствием подачи объявления различными риэлтерскими компаниями. Также возможно проследить изменение стоимости с течением времени.

Таблица № 1. Объявления о продаже различных объектов недвижимости с указанием даты, а также изменениями в цене.

№	Местоположение	Дата подачи объявления	Цена, руб.	Общая площадь, кв.м.	Срок экспозиции, мес	Изменение цены, от начального до конечного периодов	Источник информации	Контактная информация
1	1-ый проезд Рахманинова, 4	09.03.2013	5 150 000	100	34	-2,91%	<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_1_pri_rahmaninova_4_143131400">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_1_pri_rahmaninova_4_143131400</a>	89273984838
	1-ый проезд Рахманинова, 4	08.09.2015	5 500 001	100			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18815517/">http://bazarpnz.ru/ann/18815517/</a>	89273984838
	1-ый проезд Рахманинова, 4	24.11.2015	5 200 000	100			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20157773/">http://bazarpnz.ru/ann/20157773/</a>	8 (902) 205-1116
	1-ый проезд Рахманинова, 4	05.01.2016	5 000 000	100			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20808089/">http://bazarpnz.ru/ann/20808089/</a>	8 (927) 398-4838
2	проспект Строителей, 174	19.03.2013	8 250 000	210	34	-18,79%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5696112/">http://bazarpnz.ru/ann/5696112/</a>	290745, 89273756407
	проспект Строителей, 174	16.05.2013	8 250 000	204,3			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6329178/">http://bazarpnz.ru/ann/6329178/</a>	215-250
	проспект Строителей, 174	02.07.2013	8 250 000	210			<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_ul_stroitelej_185219109">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_ul_stroitelej_185219109</a>	89272899766
	проспект Строителей, 174	05.12.2013	8 250 000	204,3			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/8691241/">http://bazarpnz.ru/ann/8691241/</a>	23-80-23
	проспект Строителей, 174	11.03.2015	7 500 000	204			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15577793/">http://bazarpnz.ru/ann/15577793/</a>	8 962-47-17-111
	проспект Строителей, 174	03.07.2015	7 150 000	204			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17634637/">http://bazarpnz.ru/ann/17634637/</a>	89022058875
	проспект Строителей, 174	09.09.2015	7 200 000	204,3			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/18831375">http://hirsh.i58.ru/ann/18831375</a>	990099, 309-685
	проспект Строителей, 174	24.11.2015	6 915 600	204			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20159136/">http://bazarpnz.ru/ann/20159136/</a>	8 (902) 205-8875
	проспект Строителей, 174	18.01.2016	6 700 000	204			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20982603/">http://bazarpnz.ru/ann/20982603/</a>	8 (902) 205-8875
3	ул. Антонова, 47	13.05.2013	9 100 000	260	32	15,38%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6284745/">http://bazarpnz.ru/ann/6284745/</a>	299-211
	ул. Антонова, 47	04.09.2013	10 400 000	260			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7480507/">http://bazarpnz.ru/ann/7480507/</a>	299-211
	ул. Антонова, 47	15.11.2013	10 400 000	260			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/8404082/">http://bazarpnz.ru/ann/8404082/</a>	299-211
	ул. Антонова, 47	09.01.2015	10 400 000	260			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14644787/">http://bazarpnz.ru/ann/14644787/</a>	299-211
	ул. Антонова, 47	09.09.2015	10 500 000	260			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18832981/">http://bazarpnz.ru/ann/18832981/</a>	(841) 221-9101
	ул. Антонова, 47	13.01.2016	10 500 000	260			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20904135/">http://bazarpnz.ru/ann/20904135/</a>	309069
4	ул. Бакунина, 30а	04.09.2013	3 900 000	51	28	-20,51%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7479855/">http://bazarpnz.ru/ann/7479855/</a>	51-01-70
	ул. Бакунина, 30а	13.01.2016	3 100 000	50,8			<a href="http://atlas.i58.ru/ann/20728473">http://atlas.i58.ru/ann/20728473</a>	708-444,78-00-99
5	ул. Бакунина/Московская, 54/94	09.01.2013	3 100 000	31	24	-19,35%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5025923/">http://bazarpnz.ru/ann/5025923/</a>	89273984838
	ул. Бакунина/Московская 54/94	07.03.2013	3 030 000	31			<a href="http://ooo-solomon.i58.ru/ann/5579258">http://ooo-solomon.i58.ru/ann/5579258</a>	25-67-33, 89273756733
	ул. Бакунина/Московская 54/94	10.01.2015	2 500 000	30			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_489793220">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_489793220</a>	89273984838
6	ул. Вагутина, 2а	08.01.2013	6 100 000	107	32	-9,84%	<a href="http://golden-chance.i58.ru/ann/5017142">http://golden-chance.i58.ru/ann/5017142</a>	29-15-51
	ул. Вагутина, 2а	07.03.2013	6 500 000	109,2			<a href="http://neba-realty.i58.ru/ann/5579426">http://neba-realty.i58.ru/ann/5579426</a>	25-44-91
	ул. Вагутина, 2а	16.05.2013	6 500 000	109,2			<a href="http://neba-realty.i58.ru/ann/6325140">http://neba-realty.i58.ru/ann/6325140</a>	25-44-91
	ул. Вагутина, 2а	05.07.2013	6 500 000	109,2			<a href="http://neba-realty.i58.ru/ann/6874560">http://neba-realty.i58.ru/ann/6874560</a>	256-561
	ул. Вагутина, 2а	09.09.2013	6 500 000	109,2			<a href="http://neba-realty.i58.ru/ann/7527891">http://neba-realty.i58.ru/ann/7527891</a>	25-65-61
	ул. Вагутина, 2а	04.12.2013	6 000 000	109,2			<a href="http://neba-realty.i58.ru/ann/8681912/">http://neba-realty.i58.ru/ann/8681912/</a>	256-651
	ул. Вагутина, 2а	17.07.2015	5 500 000	107			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17887909/">http://bazarpnz.ru/ann/17887909/</a>	8-927-365-52-25
	ул. Вагутина, 2а	08.09.2015	5 500 000	107			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18814156/">http://bazarpnz.ru/ann/18814156/</a>	89273655225
	ул. Вагутина, 2а	19.11.2015	5 500 000	107			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20072186/">http://bazarpnz.ru/ann/20072186/</a>	8 (909) 315-1001
7	ул. Володарского, 84а	08.01.2013	8 464 000	184	26	-4,30%	<a href="http://fti.i58.ru/ann/2740535">http://fti.i58.ru/ann/2740535</a>	770-999
	ул. Володарского, 84а	10.03.2013	8 464 000	184			<a href="http://fti.i58.ru/ann/2740535">http://fti.i58.ru/ann/2740535</a>	770-999
	ул. Володарского, 84а	09.07.2013	8 464 000	184			<a href="http://fti.i58.ru/ann/2740535">http://fti.i58.ru/ann/2740535</a>	25-26-26
	ул. Володарского, 84а	20.01.2015	8 280 000	180			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/2740535/">http://bazarpnz.ru/ann/2740535/</a>	25-26-26
	ул. Володарского, 84а	12.03.2015	8 100 000	180			<a href="http://fti.i58.ru/ann/2740535">http://fti.i58.ru/ann/2740535</a>	8-937-430-9999
8	ул. Гоголя, 58	15.05.2013	3 400 000	98	30	-23,53%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6318920/">http://bazarpnz.ru/ann/6318920/</a>	30-00-89, 8-903-323-00-89
	ул. Гоголя, 58	10.07.2013	3 400 000	98			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6915542/">http://bazarpnz.ru/ann/6915542/</a>	30-00-89, 8-903-323-00-89

	ул. Гоголя, 58	23.09.2013	3 400 000	98			<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_v_penze_94587845">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_v_penze_94587845</a>	89276485455
	ул. Гоголя, 58	12.01.2015	3 200 000	97			<a href="http://ogroup.i58.ru/ann/14679063">http://ogroup.i58.ru/ann/14679063</a>	24-24-00, 30-00-82
	ул. Гоголя, 58	14.03.2015	3 700 000	96,7			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15627072/">http://bazarpnz.ru/ann/15627072/</a>	89023410500
	ул. Гоголя, 58	24.05.2015	3 400 000	96,7			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16017570/">http://bazarpnz.ru/ann/16017570/</a>	+7(927)648-54-55
	ул. Гоголя, 58	05.07.2015	3 400 000	96,7			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16019127/">http://bazarpnz.ru/ann/16019127/</a>	+7 927 648-54-55
	ул. Гоголя, 58	09.09.2015	3 400 000	96,7			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/18830988/">http://hirsh.i58.ru/ann/18830988/</a>	990099, 309-685
	ул. Гоголя, 58	23.11.2015	2 600 000	96,7			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/20109365">http://hirsh.i58.ru/ann/20109365</a>	99-00-99, 309-685
9	ул. Дружбы, 5а	16.05.2013	18 600 000	614	26	-11,29%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6323970/">http://bazarpnz.ru/ann/6323970/</a>	21-83-06,89374058458
	ул. Дружбы, 5а	14.11.2013	16 000 000	613,9			<a href="http://rostum.i58.ru/ann/8360287">http://rostum.i58.ru/ann/8360287</a>	8-963-109-57-88, 29-57-88
	ул. Дружбы, 5а	13.03.2015	16 500 000	613,9			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15615740/">http://bazarpnz.ru/ann/15615740/</a>	+79613505031, 231913
	ул. Дружбы, 5а	12.01.2015	16 500 000	613,9			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14674006/">http://bazarpnz.ru/ann/14674006/</a>	79630984164
	ул. Дружбы, 5а	21.05.2015	16 500 000	614			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16868379/">http://bazarpnz.ru/ann/16868379/</a>	+79631090167, 231913
	ул. Дружбы, 5а	03.07.2015	16 500 000	614			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17642177/">http://bazarpnz.ru/ann/17642177/</a>	79631090167
10	ул. Карла Маркса, 5а	05.01.2013	8 700 000	144,4	36	-32,18%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5004713/">http://bazarpnz.ru/ann/5004713/</a>	8-904-855-2679
	ул. Карла Маркса, 5а	07.03.2013	8 700 000	144,4			<a href="http://newhouse.i58.ru/ann/5580748/">http://newhouse.i58.ru/ann/5580748/</a>	89875019904
	ул. Карла Маркса, 5а	15.05.2013	8 700 000	144,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6317897/">http://bazarpnz.ru/ann/6317897/</a>	89875019904
	ул. Карла Маркса, 5а	03.07.2013	8 664 000	144,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6847987/">http://bazarpnz.ru/ann/6847987/</a>	215-018; 8-967-701-50-18
	ул. Карла Маркса, 5а	05.09.2013	8 664 000	144,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7488717/">http://bazarpnz.ru/ann/7488717/</a>	215-018; 8-967-701-50-18
	ул. Карла Маркса, 5а	15.11.2013	8 664 000	144,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/8404237/">http://bazarpnz.ru/ann/8404237/</a>	215-018; 8-967-701-50-18
	ул. Карла Маркса, 5а	13.01.2015	6 700 000	144,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14685370/">http://bazarpnz.ru/ann/14685370/</a>	215-018; 8-967-701-50-18
	ул. Карла Маркса, 5а	20.05.2015	6 380 000	142			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16856340/">http://bazarpnz.ru/ann/16856340/</a>	89656307220
	ул. Карла Маркса, 5а	14.01.2016	5 900 000	144			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20921427/">http://bazarpnz.ru/ann/20921427/</a>	8 (927) 289-9309, 399309
11	ул. Карпинского, 33б	05.09.2013	8 000 000	190	28	-33,76%	<a href="http://triagroup.i58.ru/ann/7182352">http://triagroup.i58.ru/ann/7182352</a>	89631091708
	ул. Карпинского, 33б	12.01.2015	7 000 000	190			<a href="http://doki.i58.ru/ann/14678404/">http://doki.i58.ru/ann/14678404/</a>	980-980, 30-28-28
	ул. Карпинского, 33б	11.11.2015	6 499 000	190			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/19940185/">http://bazarpnz.ru/ann/19940185/</a>	30-76-89
	ул. Карпинского, 33б	08.01.2016	5 299 000	190			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskoe_pomeschenie_po_ul_karpiskogo_690548887">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskoe_pomeschenie_po_ul_karpiskogo_690548887</a>	89033234689
12	ул. Красная, 64а	08.01.2013	7 400 000	92,4	26	-10,81%	<a href="http://kit.i58.ru/ann/5018524/">http://kit.i58.ru/ann/5018524/</a>	70-44-33; 53-73-00
	ул. Красная, 64а	15.05.2013	7 200 000	92,4			<a href="http://kit.i58.ru/ann/5217540">http://kit.i58.ru/ann/5217540</a>	710-500; 68-68-18
	ул. Красная, 64а	05.07.2013	7 200 000	92,4			<a href="http://kit.i58.ru/ann/5217540">http://kit.i58.ru/ann/5217540</a>	710-500; 68-68-18
	ул. Красная, 64а	04.09.2013	7 200 000	92,4			<a href="http://kit.i58.ru/ann/5217540">http://kit.i58.ru/ann/5217540</a>	710-500; 51-89-89
	ул. Красная, 64а	13.03.2015	7 300 000	94			<a href="http://kit.i58.ru/ann/15605854">http://kit.i58.ru/ann/15605854</a>	8-909-320-1000, 51-89-89
	ул. Красная, 64а	07.09.2015	6 600 000	94			<a href="http://kit.i58.ru/ann/18796550">http://kit.i58.ru/ann/18796550</a>	8-909-320-1000, 51-89-89
13	ул. Красная, 9	09.01.2013	9 500 000	156	36	-4,76%	<a href="http://fininvest.i58.ru/ann/5022497">http://fininvest.i58.ru/ann/5022497</a>	29-44-89
	ул. Красная, 9	04.03.2015	9 500 000	154			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_154_m_522650559">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_154_m_522650559</a>	89631094489
	ул. Красная, 9	08.09.2015	9 048 000	156			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/18822555">http://hirsh.i58.ru/ann/18822555</a>	99-00-99, 8-937-419-87-09
	ул. Красная, 9	23.11.2015	9 048 000	156			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/20143432">http://hirsh.i58.ru/ann/20143432</a>	99-00-99, 8-937-419-87-09
	ул. Красная, 9	20.01.2016	9 048 000	156			<a href="http://hirsh.i58.ru/ann/20177251">http://hirsh.i58.ru/ann/20177251</a>	99-00-99, 8-937-419-87-09
14	ул. Кривоозерье, 19в	05.05.2013	12 000 000	234	20	-12,50%	<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyj_biznes_po_ul_krivozere_121810192">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyj_biznes_po_ul_krivozere_121810192</a>	89272892993
	ул. Кривоозерье, 19В	02.07.2013	10 500 000	234			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6845074/">http://bazarpnz.ru/ann/6845074/</a>	8 927-289-29-93
	ул. Кривоозерье, 18в	12.01.2015	10 500 000	234			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_po_ul_krivozere_185617185">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_po_ul_krivozere_185617185</a>	89272892993
15	ул. Ладожская, 154	04.09.2013	15 785 000	385	20	-7,01%	<a href="http://skmg.i58.ru/ann/7000944">http://skmg.i58.ru/ann/7000944</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Ладожская, 154	13.03.2015	15 785 000	385			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/7000944">http://skmg.i58.ru/ann/7000944</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана

	ул. Ладужская, 154	20.05.2015	14 678 125	385			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/7000944">http://skmg.i58.ru/ann/7000944</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
16	ул. Лядова, 24а	04.09.2013	7 650 000	170	22	-3,00%	<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6042173">http://skmg.i58.ru/ann/6042173</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83 Оксана
	ул. Лядова, 24а	06.07.2015	7 420 500	170			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17670864/">http://bazarpnz.ru/ann/17670864/</a>	89648775313
17	ул. Маршала Крылова, 17	14.01.2013	25 000 000	600	36	-16,00%	<a href="http://avenu22.i58.ru/ann/5069475">http://avenu22.i58.ru/ann/5069475</a>	773-996, 55-44-01
	ул. Маршала Крылова, 17	07.03.2013	25 000 000	600			<a href="http://avenu22.i58.ru/ann/5579047">http://avenu22.i58.ru/ann/5579047</a>	773-996, 55-44-01
	ул. Маршала Крылова, 17	07.07.2013	25 000 000	600			<a href="http://avenu22.i58.ru/ann/6891801/">http://avenu22.i58.ru/ann/6891801/</a>	773-996, 55-44-01
	ул. Маршала Крылова, 17	09.09.2013	23 000 000	600			<a href="http://avenu22.i58.ru/ann/7531343">http://avenu22.i58.ru/ann/7531343</a>	51-42-92, 52-17-70
	ул. Маршала Крылова, 17	23.11.2015	21 000 000	580			<a href="http://intexdom.i58.ru/ann/20150233">http://intexdom.i58.ru/ann/20150233</a>	8 (927) 362-7639, 522217, 89061598312
	ул. Маршала Крылова, 17	20.01.2016	21 000 000	580			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/21027851/">http://bazarpnz.ru/ann/21027851/</a>	8 (906) 159-8312
18	ул. Московская, 17а	02.07.2013	5 200 000	61,3	20	-31,73%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6845750/">http://bazarpnz.ru/ann/6845750/</a>	89631118787
	ул. Московская, 17а	12.01.2015	4 000 000	61,3			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/12917138/">http://bazarpnz.ru/ann/12917138/</a>	8-909-319-11-54, 51-68-60
	ул. Московская, 17а	13.03.2015	3 550 000	61,3			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15600573/">http://bazarpnz.ru/ann/15600573/</a>	89374419934
19	ул. Московская, 21	24.06.2013	42 120 000	312,1	25	6,84%	<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_g_penza_ul_moskovskaya_d_21_181010991">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_g_penza_ul_moskovskaya_d_21_181010991</a>	89033233910
	ул. Московская, 21	02.07.2015	45 000 000	312,1			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17342238/">http://bazarpnz.ru/ann/17342238/</a>	8 903 323-39-10
20	ул. Московская, 5	12.07.2013	14 000 000	244,7	22	-14,29%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6944824/">http://bazarpnz.ru/ann/6944824/</a>	89023547370
	ул. Московская, 5	26.12.2014	14 000 000	244,7			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_moskovskaya_d_5_188716819">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_moskovskaya_d_5_188716819</a>	89023547370
	ул. Московская, 5	25.05.2015	12 000 000	247			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16928086/">http://bazarpnz.ru/ann/16928086/</a>	8(8412)39-25-77
	ул. Московская, 5	12.07.2015	12 000 000	244,7			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_ul_moskovskaya_d_5_188716819">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_ul_moskovskaya_d_5_188716819</a>	89023547370
21	ул. Московская, 64	09.01.2013	55 000 000	918,5	23	-9,09%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5027662/">http://bazarpnz.ru/ann/5027662/</a>	8-960-323-86-66
	ул. Московская, 64	07.03.2013	55 000 000	918,5			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5579431/">http://bazarpnz.ru/ann/5579431/</a>	8-960-323-86-66
	ул. Московская, 64	13.05.2013	55 000 000	918,5			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6286533/">http://bazarpnz.ru/ann/6286533/</a>	8-960-323-86-66
	ул. Московская, 64	05.09.2013	55 000 000	918,5			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7497495/">http://bazarpnz.ru/ann/7497495/</a>	8-960-323-86-66
	ул. Московская, 64	25.12.2014	50 000 000	918,5			<a href="http://250008.i58.ru/ann/14529666">http://250008.i58.ru/ann/14529666</a>	89273718701
22	ул. Пушкина, 15	08.03.2013	3 500 000	45	26	20,00%	<a href="http://onyx.i58.ru/ann/5550407/">http://onyx.i58.ru/ann/5550407/</a>	511-607, 71-14-14, 75-66-35
	ул. Пушкина, 15	16.05.2013	3 500 000	45			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6324122/">http://bazarpnz.ru/ann/6324122/</a>	770590
	ул. Пушкина, 15	22.07.2013	3 900 000	45			<a href="http://onyx.i58.ru/ann/7037230">http://onyx.i58.ru/ann/7037230</a>	756635; 511607: 8 902 205 6635
	ул. Пушкина, 15	04.09.2013	3 750 000	45			<a href="http://onyx.i58.ru/ann/7483852">http://onyx.i58.ru/ann/7483852</a>	756635; 511607: 8 902 205 6635
	ул. Пушкина, 15	12.01.2015	4 900 000	44,4			<a href="http://onyx.i58.ru/ann/14680377/?sid=6c478d89f0211d0842e6a3000fb589d">http://onyx.i58.ru/ann/14680377/?sid=6c478d89f0211d0842e6a3000fb589d</a>	756635; 511607: 8 902 205 6635
	ул. Пушкина, 15	24.11.2015	4 200 000	44,4			<a href="http://onyx.i58.ru/ann/18875380">http://onyx.i58.ru/ann/18875380</a>	511607, 711414, 254435
23	ул. Рахманинова, 1	15.05.2013	4 100 000	59,9	32	0,49%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6312176/">http://bazarpnz.ru/ann/6312176/</a>	89093164878
	ул. Рахманинова, 1	08.07.2013	4 100 000	59,9			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6899004/">http://bazarpnz.ru/ann/6899004/</a>	89093164878
	ул. Рахманинова, 1	18.09.2013	3 950 000	59,9			<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_rahmaninova_d_1_2_13168725">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_rahmaninova_d_1_2_13168725</a>	44-59-93
	ул. Рахманинова, 1	10.01.2015	4 100 000	59,9			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14654964/">http://bazarpnz.ru/ann/14654964/</a>	89093164878
	ул. Рахманинова, 1	14.01.2016	4 120 000	59,9			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20927010/">http://bazarpnz.ru/ann/20927010/</a>	8 (909) 316-4878
24	ул. Свердлова, 11	09.01.2013	40 000 000	412	36	-22,50%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5023365/">http://bazarpnz.ru/ann/5023365/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	11.03.2013	40 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5602912/">http://bazarpnz.ru/ann/5602912/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	16.05.2013	40 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6322710/">http://bazarpnz.ru/ann/6322710/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	08.07.2013	40 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6893651/">http://bazarpnz.ru/ann/6893651/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	15.03.2015	32 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15643285/">http://bazarpnz.ru/ann/15643285/</a>	25-12-63
	ул. Свердлова, 11	25.05.2015	49 000 000	412			<a href="http://gnestate.i58.ru/ann/16928261">http://gnestate.i58.ru/ann/16928261</a>	29-69-69
	ул. Свердлова, 11	17.07.2015	31 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17886612/">http://bazarpnz.ru/ann/17886612/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	08.09.2015	31 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18815240/">http://bazarpnz.ru/ann/18815240/</a>	89273984838
	ул. Свердлова, 11	24.11.2015	30 900 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20157431/">http://bazarpnz.ru/ann/20157431/</a>	8 (902) 205-1116



	ул. Свердлова, 11	05.01.2016	31 000 000	412			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20808027/">http://bazarpnz.ru/ann/20808027/</a>	<u>8 (927) 398-4838</u>
25	ул. Светлая	21.01.2013	49 900 000	1800	34	0,20%	<a href="http://gis.i58.ru/ann/5132410/">http://gis.i58.ru/ann/5132410/</a>	42-37-90(97), 29-03-04
	ул. Светлая	12.03.2013	49 900 000	1800			<a href="http://gis.i58.ru/ann/5622931">http://gis.i58.ru/ann/5622931</a>	42-37-90(97), 29-03-04
	ул. Светлая	08.05.2013	49 900 000	1800			<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_svetlaja_131885396">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul_svetlaja_131885396</a>	42-37-90
	ул. Светлая	08.07.2013	49 900 000	1800			<a href="http://gis.i58.ru/ann/6899051">http://gis.i58.ru/ann/6899051</a>	42-37-90(97), 290-304
	ул. Светлая	23.01.2015	50 000 000	1800			<a href="http://gis.i58.ru/ann/14510652">http://gis.i58.ru/ann/14510652</a>	42-37-90(97), 29-03-04
	ул. Светлая	08.05.2015	50 000 000	1800			<a href="http://gis.i58.ru/ann/16634769">http://gis.i58.ru/ann/16634769</a>	42-37-90(97), 29-03-04
	ул. Светлая	16.11.2015	50 000 000	1800			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_otdelkoy_ploshchadi_v_arenade_641593139">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_otdelkoy_ploshchadi_v_arenade_641593139</a>	89631090304
26	ул. Силикатная, 16	05.12.2013	7 869 000	262,3	20	0,00%	<a href="http://skmg.i58.ru/ann/8151544">http://skmg.i58.ru/ann/8151544</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Силикатная, 16	20.01.2015	7 869 000	262,3			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/8151544">http://skmg.i58.ru/ann/8151544</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Силикатная, 16	05.07.2015	7 869 000	262,3			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/8151544">http://skmg.i58.ru/ann/8151544</a>	+7 (8412) 203-000, 70-70-83 Оксана
27	ул. Силикатная, 18	20.05.2013	950 000	28	32	63,16%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6364120/">http://bazarpnz.ru/ann/6364120/</a>	777-945...74-74-77...79-20-40
	ул. Силикатная, 18	05.07.2013	950 000	28			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6877320/">http://bazarpnz.ru/ann/6877320/</a>	79-20-40, 74-74-77
	ул. Силикатная, 18	21.01.2016	1 550 000	27			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/21036981/">http://bazarpnz.ru/ann/21036981/</a>	<u>8 (902) 341-5432</u>
28	ул. Совхоз-Техникум, 1	09.07.2013	5 500 000	200	30	-27,27%	<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_sovhoz_tehnikum_1_187505972">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_sovhoz_tehnikum_1_187505972</a>	89063951179
	ул. Совхоз-Техникум, 1	11.01.2015	5 150 000	200			<a href="http://doki.i58.ru/ann/14660285">http://doki.i58.ru/ann/14660285</a>	980-980, 30-28-28
	ул. Совхоз-Техникум, 1	11.03.2015	7 500 000	200			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_200_m_526923157">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_200_m_526923157</a>	89308948595
	ул. Совхоз-Техникум, 1	25.05.2015	5 150 000	200			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16929955/">http://bazarpnz.ru/ann/16929955/</a>	89063951179
	ул. Совхоз-Техникум, 1	24.11.2015	4 300 000	199,2			<a href="http://agi.i58.ru/ann/19586476">http://agi.i58.ru/ann/19586476</a>	253-133
	ул. Совхоз-Техникум, 1	13.01.2016	4 000 000	199,2			<a href="http://agi.i58.ru/ann/20910049">http://agi.i58.ru/ann/20910049</a>	253-133
29	Ул. Суворова, 111а	04.03.2013	7 900 000	200	32	-24,05%	<a href="http://monopoly.i58.ru/ann/5548364">http://monopoly.i58.ru/ann/5548364</a>	215-250, 23-80-23
	Ул. Суворова, 111а	20.05.2013	8 000 000	200			<a href="http://region.i58.ru/ann/6362608/">http://region.i58.ru/ann/6362608/</a>	300-600, 8(903)3230600
	Ул. Суворова, 111а	02.07.2013	8 000 000	200			<a href="http://region.i58.ru/ann/6843750">http://region.i58.ru/ann/6843750</a>	300-600; 8 903 323 06 00
	Ул. Суворова, 111а	09.09.2013	8 000 000	200			<a href="http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovoe_200_kv_m_suvorova_ul_111_187742671">http://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovoe_200_kv_m_suvorova_ul_111_187742671</a>	89033230600
	Ул. Суворова, 111а	04.12.2013	6 500 000	200			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/8682540/">http://bazarpnz.ru/ann/8682540/</a>	89656324526
	Ул. Суворова, 111а	12.01.2015	7 000 000	200			<a href="http://region.i58.ru/ann/14673560">http://region.i58.ru/ann/14673560</a>	300-600; 8 903 323 06 00
	Ул. Суворова, 111а	22.05.2015	7 000 000	200			<a href="http://region.i58.ru/ann/16892825">http://region.i58.ru/ann/16892825</a>	300-600; 8 903 323 06 00
	Ул. Суворова, 111а	03.07.2015	6 000 000	200			<a href="http://region.i58.ru/ann/17635172">http://region.i58.ru/ann/17635172</a>	8 903 323 06 00
Ул. Суворова, 111а	24.11.2015	6 000 000	200	<a href="http://region.i58.ru/ann/20166452">http://region.i58.ru/ann/20166452</a>	300-600; 8 903 323 06 00			
30	ул. Суворова, 168а	17.01.2013	55 000 000	612,4	36	9,09%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5099389/">http://bazarpnz.ru/ann/5099389/</a>	8 961 350 55 71, 54-03-05
	ул. Суворова, 168а	19.03.2013	55 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5693689/">http://bazarpnz.ru/ann/5693689/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168а	28.05.2013	55 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6457679/">http://bazarpnz.ru/ann/6457679/</a>	8 961 350 55 71, 54-03-05
	ул. Суворова, 168а	22.07.2013	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7028905/">http://bazarpnz.ru/ann/7028905/</a>	8 961 350 55 71, 54-03-05
	ул. Суворова, 168А	05.09.2013	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7492210/">http://bazarpnz.ru/ann/7492210/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168А	05.12.2013	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/8689778/">http://bazarpnz.ru/ann/8689778/</a>	68-62-30, 8 961 350 55 71
	ул. Суворова, 168а	13.01.2015	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14685338/">http://bazarpnz.ru/ann/14685338/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168а	12.03.2015	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15587149/">http://bazarpnz.ru/ann/15587149/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168а	25.05.2015	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16931393/">http://bazarpnz.ru/ann/16931393/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168а	06.07.2015	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17671225/">http://bazarpnz.ru/ann/17671225/</a>	8 961 350 55 71, 68-62-30
	ул. Суворова, 168а	24.11.2015	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20157316/">http://bazarpnz.ru/ann/20157316/</a>	<u>8 (961) 350-5571</u>
	ул. Суворова, 168а	14.01.2016	60 000 000	612,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20920871/">http://bazarpnz.ru/ann/20920871/</a>	<u>8 (961) 350-5571</u>
31	ул. Суворова, 174	09.09.2013	3 600 000	40	20	0,00%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7534029/">http://bazarpnz.ru/ann/7534029/</a>	39-58-28 ; 8-927-289-58-28

	ул. Суворова, 174	12.01.2015	3 600 000	40			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14668426/">http://bazarpnz.ru/ann/14668426/</a>	89272896362
	ул. Суворова, 174	13.03.2015	3 600 000	40			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15600430/">http://bazarpnz.ru/ann/15600430/</a>	89272896362
	ул. Суворова, 174	20.05.2015	3 600 000	40			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16847077/">http://bazarpnz.ru/ann/16847077/</a>	89272896362
32	ул. Суворова, 2	26.03.2013	160 339 420	3619,4	28	-0,28%	<a href="http://rostum.i58.ru/ann/5701178">http://rostum.i58.ru/ann/5701178</a>	+7-963-109-57-88, 8 (8412) 295-788
	ул. Суворова, 2	04.09.2013	159 977 480	3619,4			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6919212/">http://skmg.i58.ru/ann/6919212/</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83 Оксана
	ул. Суворова, 2	13.01.2015	159 894 234	3619,4			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6919212">http://skmg.i58.ru/ann/6919212</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Суворова, 2	13.03.2015	159 894 234	3619,4			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6919212">http://skmg.i58.ru/ann/6919212</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Суворова, 2	20.05.2015	159 894 234	3619,4			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6919212">http://skmg.i58.ru/ann/6919212</a>	+7 (8412) 203-000, 25-84-83, +7-964-877-53-13 Оксана
	ул. Суворова, 2	02.07.2015	159 894 234	3619,4			<a href="http://skmg.i58.ru/ann/6919212">http://skmg.i58.ru/ann/6919212</a>	+7 (8412) 203-000, 70-70-83 Оксана
33	ул. Сурская	17.01.2013	8 500 000	280	34	0,00%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/5099276/">http://bazarpnz.ru/ann/5099276/</a>	89273750711.250711
	ул. Сурская	15.07.2013	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6963129/">http://bazarpnz.ru/ann/6963129/</a>	89273750711.250711
	ул. Сурская	05.09.2013	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/7491440/">http://bazarpnz.ru/ann/7491440/</a>	89273750711.250711
	ул. Сурская	12.01.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14672740/">http://bazarpnz.ru/ann/14672740/</a>	89033233640.303640
	ул. Сурская	13.03.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/15605916/">http://bazarpnz.ru/ann/15605916/</a>	89033233640.303640
	ул. Сурская	25.05.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16930961/">http://bazarpnz.ru/ann/16930961/</a>	89033233640.303640
	ул. Сурская	06.07.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17676181/">http://bazarpnz.ru/ann/17676181/</a>	89033233640.303640
	ул. Сурская	09.09.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18833871/">http://bazarpnz.ru/ann/18833871/</a>	89033233640.303640
	ул. Сурская	24.11.2015	8 500 000	280			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20164526/">http://bazarpnz.ru/ann/20164526/</a>	8 (902) 208-7131
34	ул. Тамбовская, 35б	25.09.2013	60 000 000	1200	24	8,33%	<a href="http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofis-1200-kv-m-ofisnoe-zdanie-1-ya-liniya-advert276127004.html">http://penza.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/Ofis-1200-kv-m-ofisnoe-zdanie-1-ya-liniya-advert276127004.html</a>	99-05-08, 99-05-09, 99-05-10
	ул. Тамбовская, 35б	22.05.2015	65 000 000	1203			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/16887298/">http://bazarpnz.ru/ann/16887298/</a>	(8412) 52-06-33, 39-13-01
	ул. Тамбовская, 35б	02.07.2015	65 000 000	1203			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/17612772/">http://bazarpnz.ru/ann/17612772/</a>	(8412) 52-06-33, 39-13-01
	ул. Тамбовская, 35б	08.09.2015	65 000 000	1203			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/18810660/">http://bazarpnz.ru/ann/18810660/</a>	(8412) 52-06-33, 39-13-01
35	ул. Урицкого, 62	13.05.2013	1 000 000	31,3	32	25,00%	<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6286924/">http://bazarpnz.ru/ann/6286924/</a>	299-211
	ул. Урицкого, 62	02.07.2013	1 250 000	31,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/6847328/">http://bazarpnz.ru/ann/6847328/</a>	98-97-96
	ул. Урицкого, 62	12.01.2015	1 250 000	31,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/14672029/">http://bazarpnz.ru/ann/14672029/</a>	777-945,747-477,524-04
	ул. Урицкого, 62	23.11.2015	1 250 000	31,4			<a href="http://bazarpnz.ru/ann/20139243/">http://bazarpnz.ru/ann/20139243/</a>	8 (902) 204-7477, 524040
36	ул. Шмидта, 2	05.12.2013	4 250 000	60,6	20	-5,88%	<a href="http://rostum.i58.ru/ann/8540309">http://rostum.i58.ru/ann/8540309</a>	29-70-88, 8-963-109-70-88, 29-87-17, 8-963-109-87-17
	ул. Шмидта, 2	12.01.2015	4 250 000	60,6			<a href="http://rostum.i58.ru/ann/9117993">http://rostum.i58.ru/ann/9117993</a>	49-49-49, 8-963-109-87-17
	ул. Шмидта, 2	12.03.2015	4 250 000	60,6			<a href="http://rostum.i58.ru/ann/9117993">http://rostum.i58.ru/ann/9117993</a>	49-49-49, 8-963-109-64-08,29-64-08
	ул. Шмидта, 2	24.05.2015	4 000 000	60,6			<a href="http://rostum.i58.ru/ann/16876203">http://rostum.i58.ru/ann/16876203</a>	(8412)49-49-49, 8-963-109-64-08 ; 29-64-08
	ул. Шмидта, 2	06.07.2015	4 000 000	60			<a href="https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_po_ul._shmidt_a_601582945">https://www.avito.ru/penza/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_po_ul._shmidt_a_601582945</a>	89631096408

Объективно необходимо отметить, что определение среднего срока, в течение которого объект находится в продаже, относительно тех или иных объектов коммерческого назначения, в условиях рынка недвижимости г. Пензы, представляется крайне затруднительной задачей, ввиду отсутствия здорового спроса и адекватного предложения на имущество, представленное к продаже, а также отсутствие необходимых рекламных действий, проводимых компаниями, специализирующихся на продаже объектов коммерческого назначения.

То есть, объекты, схожие по многим параметрам могут иметь значительное отличие в сроках экспозиции, в силу фактора случайности.

Но, тем не менее, в большинстве случаев, срок реализации объектов коммерческого назначения, начинается от 3-6 месяцев и заканчивается несколькими годами. Поэтому индикативно можно отметить, что средний срок экспозиции для всех типов торговой и офисной недвижимости находится на уровне 1 года, что соответствует среднему значению показателя низкой ликвидности, согласно таблице, подготовленной Ассоциацией Российских банков:

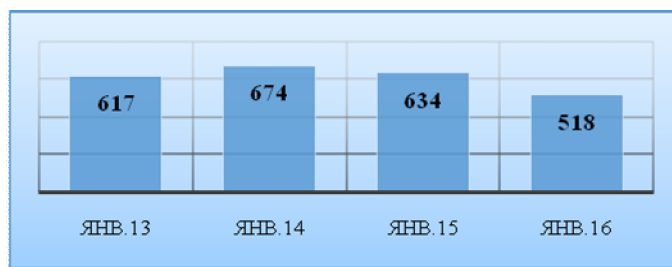
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Наиболее ликвидными объектами являются помещения формата street-retail, расположенные на главных улицах города, небольшой площади (до 100 кв.м.). Наименее ликвидными являются объекты с большой площадью: торговые центры, административные корпуса различных учреждений, недвижимость, расположенная в отдалении от крупных транспортных магистралей города.

Также интересно отметить, что из представленной в таблице информации следует, что преобладающая часть недвижимости с течением времени снижается в цене (20 объектов). Среднее изменение составляет порядка -20%. Часть не изменяется в цене, либо имеет незначительные колебания, в пределах 5% (9 объектов). 7 объектов недвижимости, предлагается по цене, отличающейся в большую сторону от заявленной в начале, более чем на 5%. В результате исследования подобных объектов, было выяснено, что часть объектов на момент первой подачи объявления находились на стадии черновой отделки (3 объявления), в дальнейшем были произведены отделочные работы, в связи с чем, цена была увеличена. В отношении 4 объектов недвижимости очевидных причин, связанных с увеличением стоимости не выявлено.

## Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости по состоянию на январь 2016 года в г. Пенза

Рынок аренды коммерческой недвижимости также претерпел значительные изменения. Ниже изображена динамика изменения среднего значения стоимости 1 кв.м. аренды коммерческой недвижимости, за период с января 2013 по январь 2016 годов.



За период с 2013 по 2014 года, стоимость аренды коммерческой недвижимости изменялась незначительно, не превышая 10%. В начале 2015 года арендные ставки оставались примерно на том же уровне, но по понятным причинам арендаторов не прибавлялось, а наоборот, образовался значительный дефицит арендаторов, т.к. экономический кризис вошел в активную фазу и его последствия стали отражаться на рынке аренды г. Пензы. Поэтому к началу 2016 года, средняя стоимость аренды 1 кв.м. упала почти на 20%.

Рассмотрим значения удельных показателей стоимости арендной платы, с разбивкой по помещениям, за 2015-ый, а также начало 2016 годов.

Формат помещений	Средняя арендная ставка в месяц, руб./кв.м.
Street-retail (1-ый этаж)	611
Street-retail (цоколь)	402
Административное здание	481
Административное здание (2-ой этаж и выше)	439

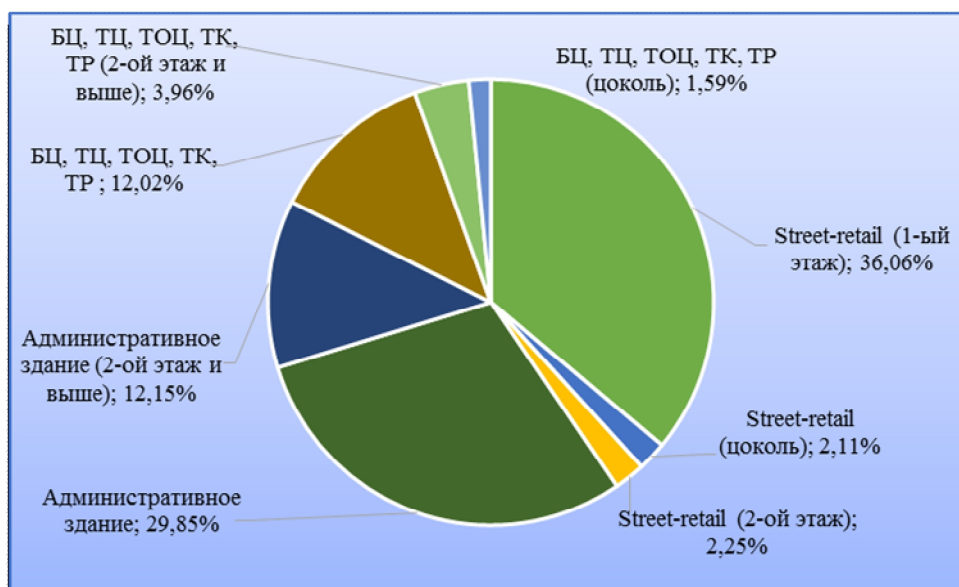
Также, как и в случае с рынком купли-продажи коммерческой недвижимости, в рамках подготовки данного обзора, автор решил исключить из списка недвижимость, расположенную в торговых/бизнес центрах города. Связано это с тем, что в зависимости от каждого конкретного объекта, уровень арендной может отличаться в 5-10 раз, а также со сложностью определения объектов в разряде именно торговых/бизнес центров.

Представленная в открытом доступе информация, касающаяся аренды торговой недвижимости в торговых центрах, позволяет утверждать, что диапазон значений в среднем колеблется в интервале от 1000 до 2000 рублей за 1 кв.м. для большинства торговых центров.

Но важно учитывать два важных момента: 1. Наиболее ликвидные площади в наиболее престижных торговых центрах всегда заняты и очередь на них также стабильно имеется. 2. В наиболее престижных торговых центрах существуют свои отделы аренды, либо специализированные управляющие компании, которым нет необходимости выкладывать в открытый доступ информацию об имеющихся вакантных площадях, т.к. не испытывают проблем с арендаторами.

Также, в отношении ТЦ, необходимо выделять в одну категорию полноценные отделы и т.н. "острова", т.к. стоимость, в расчете на 1 кв.м. у "островов" может достигать до 6-8 тыс. руб. в месяц, в крупнейших ТЦ города. Якорные арендаторы в свою очередь наоборот имеют существенный дисконт от средней цены, установленной арендодателем для обычных магазинов, т.к. занимают значительную площадь. Стоимость аренды одного квадратного метра в полноценных отделах, по имеющимся данным, не превышает 5000 руб. в месяц. В торговых центрах, испытывающих дефицит арендаторов, стоимость аренды может опускаться до уровня 300-400 за 1 кв.м.

Подавляющее количество предложений аренды приходится на помещения формата street-retail (1-ый этаж), а также административные здания (1-ый этаж), около 66%.



99% представленных на рынок объектов, предоставляется в аренду от 200 до 2000 рублей за 1 кв.м.

Диапазон арендных ставок	Кол-во объектов, шт.	Кол-во объектов в %-ном выражении от общего числа
200-300	50	6,61%
300-400	125	16,51%
400-500	150	19,82%
500-600	155	20,48%
600-700	109	14,40%
700-800	54	7,13%
800-900	48	6,34%
900-1000	15	1,98%
Свыше 1000	51	6,74%

Более 70% приходится на диапазон арендных ставок 300-700 рублей.

Верхняя планка представленного диапазона относится к недвижимости, расположенной на первых этажах торговых центров города, а также, к недвижимости формата street-retail, расположенной на центральных улицах города, в местах максимального скопления людей.

В отношении недвижимости офисного назначения интервал значений уровня арендной ставки гораздо уже, чем у торговой. Основное количество предложений варьируется в диапазоне 300-600 рублей за 1 кв.м. Максимальное значение, равное 1300 рублей зафиксировано в БЦ "Plaza", на первом этаже. Также высокие арендные ставки зафиксированы в зданиях, построенных относительно недавно, имеющих высокий класс качества, относительно большинства предложений, на рынке города. Минимальные значения относятся к помещениям, расположенным на верхних этажах административных зданий советских годов постройки, имеющих удовлетворительное состояние, отсутствие, либо незначительное количество парковочных мест, недостаточная обеспеченность инженерными коммуникациями и т.д. В подобных помещениях уровень аренды находится на уровне 200-250 рублей за квадратный метр.

Далее рассмотрим недвижимость торгового назначения, имеющей формат "street-retail", расположенная на первых этажах жилых домов, а также входящая в состав единого комплекса аналогичных помещений. Стоимость подобных помещений в основном предоставляется по цене 500-1000 руб. за 1 кв.м. Но как и везде встречаются исключения, максимальная цена зафиксирована на уровне 2000 рублей.

Ниже приведены средние значения арендных ставок, в зависимости от назначения помещений.

Назначение помещений	Арендная ставка в месяц, руб./кв.м.
Офисы	447
Торговля	712
Свободного назначения	544

Подводя итоги, хочется сделать некоторые выводы, полученные при анализе объектов коммерческого назначения, а также в ходе общения с владельцами продаваемой/сдаваемой недвижимости:

- В 2016 году продолжится снижение цен на коммерческую недвижимость, равно как и на аренду.
- Реализация объектов затрудняется, в связи с недостаточными рекламными действиями, направленными на продажу имущества, а также в связи с субъективным мнением владельцев имущества, в отношении стоимости имущества.
- Объекты, выставленные на продажу, очень часто имеют различную стоимость, в зависимости от компании, подавшей объявление.
- Ставка капитализации для объектов офисного назначения находится на уровне 6-10%, торгового 9-13%, свободного назначения 8-12%.
- Подавляющее большинство объектов коммерческого назначения, расположенных в г. Пенза, обладают низкой ликвидностью, т.е. требуют значительного срока экспозиции.

В общем и целом, по сравнению с прошлым годом, рынок коммерческой недвижимости сильно «просел». Рыночные отношения не развиваются, информация о проведенных сделках также, как и раньше, носит закрытый характер, продавцы не сильно озадачиваются вопросами подготовки объектов к продаже, равно как и специалисты, занимающиеся их продажей.

Высказать свои пожелания, критику можно непосредственно автору данного исследования, практикующему оценщику, Ворфоломееву Сергею Владимировичу, по электронной почте – [wmw2@mail.ru](mailto:wmw2@mail.ru), либо по телефону +7(927)3722331.