

УДК 332.72

Анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере г. Пензы

И. В. Попова¹ ✉

¹ Пензенский государственный университет архитектуры и строительства
ул. Германа Титова, 28, г. Пенза 440028, Российская Федерация

✉ e-mail: invikt2007@mail.ru

Резюме

Актуальность. В данной статье исследован проблемный вопрос проведения качественного и количественного анализа рынка коммерческой недвижимости при процедуре оспаривания кадастровой стоимости данной недвижимости в регионах. Определение полноты и достаточности объема информации при анализе рынка является важным этапом работы оценщика.

Цель – изучить основные параметры качественного и количественного анализа рынка недвижимости при процедуре оспаривания.

Задачи: изучение проблематики вопроса анализа рынка при проведении процедуры оспаривания кадастровой стоимости коммерческой недвижимости; изучение методологической базы для анализа рынка; изучение основных ценообразующих параметров анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения; проведение анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения на примере г. Пензы; разработка процедуры проведения анализа рынка коммерческой недвижимости, достаточного для процедуры оспаривания её кадастровой стоимости.

Методология. Теоретической и методологической основой анализа послужили методики, подходы и иные научные положения, представленные в трудах отечественных ученых в области исследования рынка недвижимости, а также положения федеральных стандартов оценки и федерального закона об оценочной деятельности.

Результаты. В ходе исследования были выявлены качественные и количественные параметры анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, которые необходимо анализировать и измерять при процедуре оспаривания её кадастровой стоимости. Также итогом исследования является разработанный алгоритм действий по анализу рынка коммерческой недвижимости в конкретном регионе в рамках оспаривания кадастровой стоимости.

Вывод. Анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, проведенный в полном объеме с учетом всех ценообразующих параметров, позволяет оценщику соблюсти требования ФСО № 7 и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ключевые слова: анализ рынка; коммерческая недвижимость; торгово-офисная недвижимость; исследование рынка недвижимости; кадастровая стоимость; оспаривание кадастровой стоимости.

Конфликт интересов: В представленной публикации отсутствует заимствованный материал без ссылок на автора и (или) источник заимствования, нет результатов научных работ, выполненных автором публикации лично и (или) в соавторстве, без соответствующих ссылок. Автор декларирует отсутствие конфликта интересов, связанных с публикацией данной статьи.

Для цитирования: Попова И. В. Анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в целях оспаривания ее кадастровой стоимости на примере г. Пензы // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2021. Т. 11, № 1. С. 132–141.

Поступила в редакцию 11.12.2020

Принята к публикации 13.01.2021

Опубликована 26.02.2021

Analysis of the Commercial Real Estate Market for Commercial and Office Purposes in Order to Challenge its Cadastral Value on the Example of Penza

Inna V. Popova¹ ✉

¹ Penza State University of Architecture and Construction
28 Germana Titova str., Penza 440028, Russian Federation

✉ e-mail: invikt2007@mail.ru

Abstract

Relevance. This article examines the problematic issue of conducting a qualitative and quantitative analysis of the commercial real estate market in the procedure of challenging the cadastral value of this property in the regions. Determining the completeness and sufficiency of information in market analysis is an important stage of the appraiser's work.

The purpose – to study the main parameters of qualitative and quantitative analysis of the real estate market in the dispute procedure.

Objectives: researching the issue of market analysis during the procedure of challenging the cadastral value of commercial real estate; the study methodological framework to analyze the market; study of the basic pricing parameters of the analysis of the commercial property market commercial office purposes; the analysis of the commercial property market commercial office destination in the city Penza; development of a procedure for conducting an analysis of the commercial real estate market, sufficient for the procedure of challenging its cadastral value.

Methodology. The theoretical and methodological basis of the analysis is based on the methods, approaches and other scientific provisions presented in the works of Russian scientists in the field of real estate market research, as well as the provisions of Federal valuation standards and the Federal law on valuation activities.

Results. The study identified qualitative and quantitative parameters of the analysis of the commercial real estate market for commercial and office purposes, which must be analyzed and measured during the procedure of challenging its cadastral value. Also the result of the research is the developed algorithm of actions for analyzing the commercial real estate market in a particular region within the framework of challenging the cadastral value.

Conclusion. Analysis of commercial property market commercial office purpose carried out in full, with all pricing parameters allows the appraiser to comply with the requirements of the FSO №7 of the Federal law "On valuation activities in the Russian Federation".

Keywords: market analysis; commercial real estate; commercial and office real estate; real estate market research; cadastral value; contesting cadastral value.

Conflict of interest: In the presented publication there is no borrowed material without references to the author and (or) source of borrowing, there are no results of scientific works performed by the author of the publication, personally and (or) in co-authorship, without relevant links. The author declares no conflict of interest related to the publication of this article.

For citation: Popova I. V. Analysis of the Commercial Real Estate Market for Commercial and Office Purposes in Order to Challenge its Cadastral Value on the Example of Penza. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika. Sotsiologiya. Menedzhment* = *Proceedings of the Southwest State University. Series: Economics, Sociology and Management*. 2021; 11(1): 132–141. (In Russ.)

Received 11.12.2020

Accepted 13.01.2021

Published 26.02.2021

Введение

Анализ рынка коммерческой недвижимости проводится в различных целях. В последнее время всё чаще данный анализ становится востребованным при процедуре оспаривания кадастровой стоимости недвижимости [1]. Сложность анализа заключается как в объеме информации,

так и её полноте, необходимом и достаточно для проведения исследования. Как правило, анализ рынка проводится за ретроспективный период, поэтому объем информации становится ещё менее полным. При этом, как правило, в противоречие вступают два аспекта – желание заказчика оценки выйти на более низкую

стоимость своей недвижимости в целях минимизации налогов и добросовестность оценщика при выполнении своей работы в условиях высокой конкуренции на рынке.

Материалы и методы

Согласно требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчет об оценке не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение [2]. В отчете в обязательном порядке содержатся все необходимые сведения, достаточные для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. Согласно требованиям раздела 5 «Анализ рынка» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности [3]:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

- анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из соответствующих сегментов рынка с указанием интервала значений цен;

- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Согласно требованиям ФСО № 7, оценщик самостоятельно определяет объём исследований исходя из принципа достаточности [3].

Однако на практике нередко проводимый анализ рынка носит в отчёте об оценке формальный характер. Вызвано это, может быть, рядом причин:

- недостаток времени для проведения полноценного анализа;

- отсутствие информации для анализа рынка;

- «желание» оценщика показать лишь часть доступной информации по рынку;

- невозможность в силу ретроспективности данных проверить их достоверность или отдельные ценообразующие параметры и ряд других причин.

Учитывая, что в настоящее время в регионах в целом и в г. Пензе в частности полноценный анализ рынка по сегментам практически не проводится, каждый оценщик в рамках своего отчета проводит данный анализ самостоятельно, основываясь на имеющихся у него данных, а также на основе имеющихся алгоритмах анализа [4; 5; 6]. Как правило, если оценщик впервые сталкивается с задачей анализа конкретного рынка недвижимости в рамках отдельной работы, то последовательность его действий, как правило, следующая:

- 1) поиск готовых исследований рынка в Интернете;

- 2) изучение отчетов коллег, находящихся в открытом доступе, например размещаемые на сайте Росреестра в разделе публикации Фонда данных государственной кадастровой оценки;

- 3) изучение собственной базы данных по результатам предыдущих отчетов;

- 4) проведение собственного анализа рынка с нуля.

Как правило, последовательность действий осуществляется именно в таком порядке. Однако целью статьи не является рассмотрение первых трех пунктов. Поэтому обратимся сразу к вопросу самостоятельного проведения анализа рынка.

Рассмотрим процесс проведения анализа рынка коммерческой недвижимости на примере недвижимости торгового назначения в г. Пензе в целях оспаривания ее кадастровой стоимости.

Для начала обратимся к источникам информации для анализа. Чтобы понять,

какую информацию оценщику необходимо проанализировать при изучении базы данных различных сайтов о недвижимости, для начала нужно понять, какие основные ценообразующие факторы имеет интересующий сегмент рынка.

В настоящее время в регионах в разных инстанциях (судебная, комиссия по оспариванию и пр.) сложилась практика преимущественного обращения к справочникам оценщика под редакцией Лейфера Льва Абрамовича. Данные справочники выпускаются периодически Приволжским

центром методического и информационного обеспечения и содержат основную ценообразующую информацию по различным сегментам недвижимости – офисно-торговой, производственно-складской, жилой, земельным участкам. Учитывая широкую известность данных справочников и доступность их всем заинтересованным лицам, данные справочника преимущественно и используются оценщиками в целях оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в регионах.

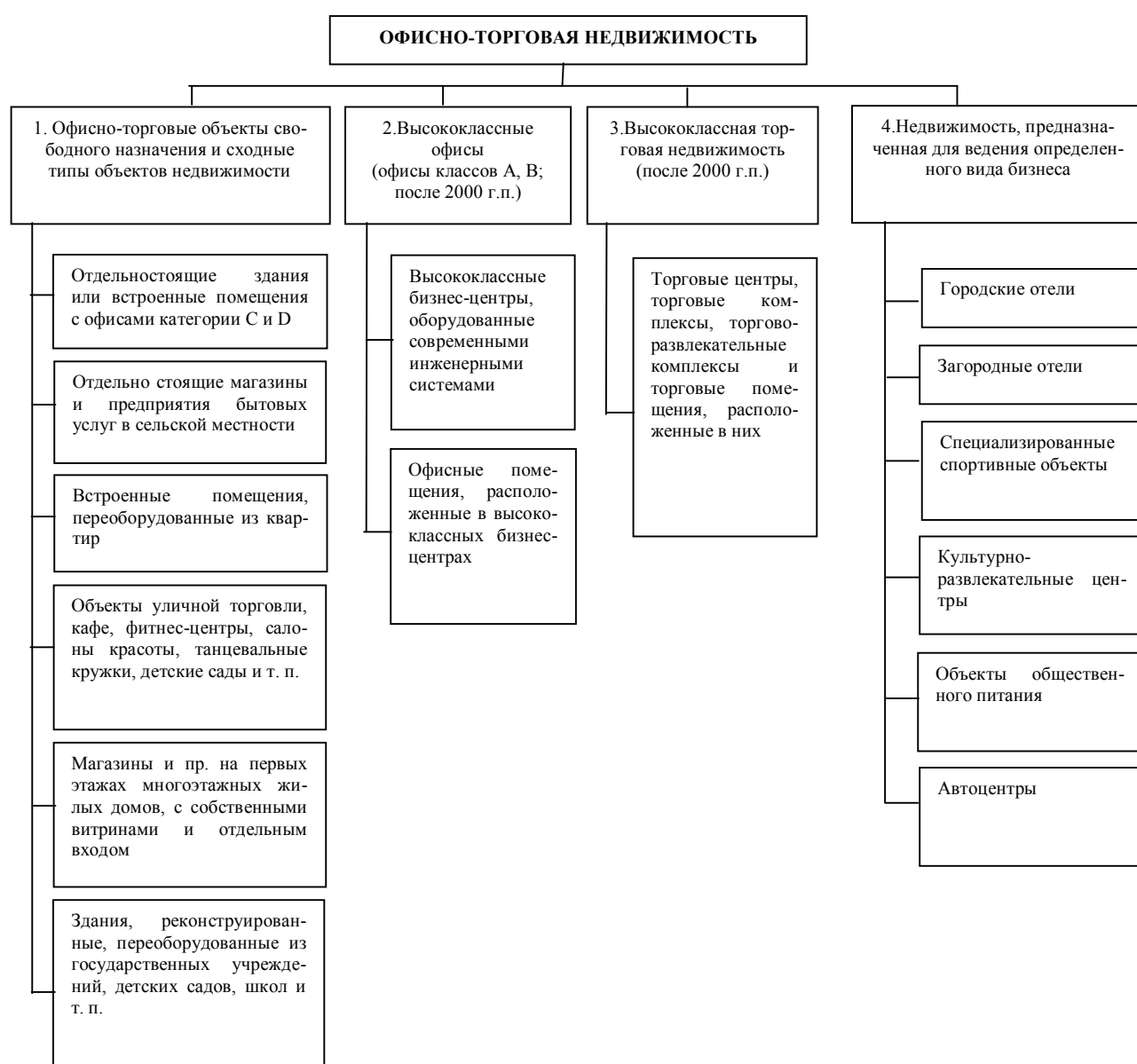


Рис. 1. Сегментация рынка офисно-торговой недвижимости

Кроме того, существуют и нередко используются в оценочной практике данные некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»» (<https://statrielt.ru>). РосРиелт с периодичностью раз в квартал публикует данные по корректировкам рыночной стоимости для жилой, коммерческой недвижимости и земельных участков. Отличие данных РосРиелта от справочников Лейфера заключается как в самых значениях корректировок, так и их перечне.

Также существуют и другие источники информации, однако, далеко не для всех регионов данные источники применимы. Например, сборник под редакцией

Е. Е. Яскевича больше применим для крупных городов, таких как Москва и Санкт-Петербург. Часть сборников содержит информацию лишь на определенную дату, и эта информация не обновляется. Обзор корректировок из разных источников хорошо представлен В. А. Вольновой по состоянию на 2015 г. [7; 8].

Итак, согласно справочнику Л. А. Лейфера [9], объекты офисно-торговой недвижимости делятся на 4 группы (рис. 1).

Основными ценообразующими параметрами для анализа офисно-торговых объектов, согласно справочнику Лейфера [9], являются 15 факторов (рис. 2).



Рис. 2. Ценообразующие факторы для анализа рынка торгово-офисной недвижимости

На практике оценщик самостоятельно выбирает ценообразующие факторы для анализа рынка и дальнейших расчетов. Как правило, такими параметрами являются: местоположение, площадь, физическое состояние, близость к остановке общественного транспорта, красной линии, наличие отдельного входа. Количество параметров анализа зависит от наличия информации.

Учитывая, что целью анализа рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в г. Пензе в рамках данной статьи является процесс оспаривания её кадастровой стоимости, то данные рынка по состоянию на момент исследования являются ретроспективными. Для сбора данных воспользуемся архивом сайта «Авито» (<https://ruads.org>). Доступ платный, однако позволяет собрать информацию по любому сегменту рынка

за любой период. Оспаривание кадастровой стоимости в г. Пензе по коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения осуществляется по состоянию на 01.01.2019 г. Поэтому основной период сбора информации по рынку – с 01.01.2018 по 31.01.2018 гг.

Результаты и их обсуждение

Как показал анализ, на 01.01.2019 г. в г. Пензе предлагается к продаже за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г. 540 объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения (табл. 1).

Таблица 1. Сводный анализ объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в г. Пензе на 01.01.2019 г., предлагаемых к продаже

Наименование параметра	До 100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	От 1500 кв. м	Итого
Среднее значение продажи 1 кв. м, руб.	61 710	58 642	47 910	39 663	29 722	20 980	43 104
Мин. значение продажи 1 кв. м, руб.	12 500	7 380	9 140	6 637	9 747	13 333	6 637
Макс. значение продажи 1 кв. м, руб.	169 444	214 286	122 517	156 000	42 160	32 940	214 286
Количество предложений, ед.	215	163	83	68	8	3	540
Удельный вес в общем объеме рынка, %	40	30	15	13	1	1	100

Как видно из сводной таблицы 1 и рисунка 3, наибольший удельный вес (40%) составляют объекты небольшой площади (до 100 кв. м). Данные объекты имеют наибольшую среднюю стоимость продажи за 1 кв. м – 61 710 руб./кв. м.

Объекты с площадью свыше 500 кв.м составляют всего лишь 15% объема рынка. Данные объекты имеют наименьшую среднюю стоимость продажи за 1 кв. м – 20 980-39 663 руб./кв. м.



Рис. 3. Удельный вес объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в г. Пензе в общем объеме рынка купли-продажи

Наибольшее значение стоимости за 1 кв. м имеют помещения торгового назначения. Наименьшее значение стоимости за 1 кв. м имеют помещения смешанного назначения, как правило, включающие складские площади, находящиеся на окраинах города, в подвальных или цокольных этажах, с плохой или удовлетворительной отделкой, либо когда объект реализуется в рамках ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» со значительным дисконтом [10].

Изучение рынка позволяет сделать вывод о том, что в первую очередь ценятся объекты:

– отвечающие современным тенденциям – планировка, наличие парковки, транспортная доступность, наличие соответствующей инфраструктуры и т. д.;

– площадь объекта. Среди прочих равных более высокую ликвидность имеют объекты, площадь которых не превышает 200 кв. м. Достаточно ограниченное количество потенциальных покупателей готовы вкладываться в недвижимость торгово-офисного назначения, расположенную на территории г. Пензы, площадь которых превышает 1000 кв. м;

– прочие факторы – наличие долгосрочных арендаторов, необходимых инженерных мощностей, статус и престижность и т. д.

Как показал анализ, на 01.01.2019 г. в г. Пензе предлагается к аренде за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 гг. 1150 объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения (табл. 2).

Таблица 2. Сводный анализ объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в г. Пензе на 01.01.2019 г., предлагаемых к аренде

Наименование параметра	До 100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-3000 кв. м	От 3000 кв. м	Итого
Среднее значение арендной ставки, руб./кв. м	575	511	475	358	267	390	427	429
Мин. значение арендной ставки, руб./кв. м	111	133	138	100	200	120	250	100
Макс. значение арендной ставки, руб./кв. м	2 500	1 259	2 000	800	350	799	800	2 500
Количество предложений, ед.	665	325	105	43	3	3	6	1 150
Удельный вес в общем объеме рынка, %	58	28	9	4	0,3	0,3	0,5	100

Изучение рынка аренды позволяет сделать вывод о том, что в первую очередь ценятся объекты:

1. Как видно из сводной таблицы 2 и рисунка 4, наибольший удельный вес (58%) составляют объекты небольшой площади (до 100 кв. м), 28% составляют объекты с площадью от 100 до 250 кв. м. Данные объекты имеют наибольшую среднюю стоимость аренды за 1 кв. м – 511-575 руб./кв. м. Объекты с площадью свыше 500 кв. м составляют всего лишь 5% объема рынка. Данные объекты имеют наименьшую среднюю стоимость аренды за 1 кв.м – 267-427 руб./кв. м.

2. Наибольшее значение стоимости аренды за 1 кв. м имеют помещения торгового назначения. Наименьшее значение стоимости аренды за 1 кв. м имеют помещения смешанного назначения, как правило, включающие складские площади, находящиеся на окраинах города, в подвальных или цокольных этажах, с плохой или удовлетворительной отделкой.

3. Вполне естественно, что офисы в центре города самые дорогие. Стоимость офисных помещений, расположенных в центральной части города по ул. Московская, Пушкина, Карла Маркса, Урицкого, Володарского, выше стоимости офисных

помещений, расположенных в районах Арбеково, ГПЗ-24, ближняя Терновка, Южная Поляна, Окружная, в среднем на 10-15%. При сравнении центральной части города и Заводского района, Севера, Шуиста, Тепличного, Кривозерья, окраинной части Терновки можно отметить, что ценовой диапазон на офисные помещения отличается на 25-35%.

4. Максимальные значения относятся к офисным помещениям, расположенным

в торгово-офисных центрах, бизнес-центрах, имеющих выход на основные центральные улицы г. Пензы, имеющие всю необходимую инфраструктуру, присущую подобной недвижимости (хороший ремонт, наличие кондиционера, парковка поблизости и т. д.), небольшие размеры арендуемого помещения. Ставка аренды в таких помещениях варьируется в диапазоне 450-650 руб. за 1 кв. м.



Рис. 4. Удельный вес объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в г. Пензе в общем объеме рынка аренды

Таким образом, общий анализ рынка объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения г. Пензы показал, что выборка объектов достаточно велика. Дальнейшая её детализация зависит от конкретного оспариваемого объекта. Как правило, для начала идет выбор сегмента по площади. Такая последовательность определяется тем, что максимальный объем рынка принадлежит объектам до 100 кв. м. Далее, с увеличением площади количество объектов резко снижается. В сегменте от 1000 кв. м таких объектов единицы – не более 1-2% от общего объема рынка.

Следующим действием в рамках выбранного сегмента необходимо осуществить ранжирование объектов по удельной стоимости за 1 кв. м, чтобы определить коридор цены, и отсеять так называемые «выбросы рынка» – объекты с экстремумами цен. Как показывает практика анализа, объявления с предложениями объектов по ценам вблизи границ полученного диапазона зачастую содержат существенные неточности, опечатки, недостоверные сведения, грубое искажение основных ценообразующих факторов и пр. После того как данные объявления будут исключены из выборки, граница диапазона

станет окончательно ясной и можно приступить к дальнейшему анализу.

В целом предлагается следующая последовательность действий по анализу рынка коммерческой недвижимости в конкретном регионе в рамках оспаривания кадастровой стоимости:

1. Выбор источника базы данных.
2. Проведение выборки объектов по исследуемому сегменту рынка за необходимый период.
3. Общий анализ сделанной выборки – количество объявлений, формирование групп объектов по главному для данной выборки ценообразующему фактору (определяется оценщиком самостоятельно), например площадь объекта.
4. Ранжирование объектов по удельной стоимости в рамках выбранного диапазона.
5. Исключение из анализируемого диапазона объектов – «выбросов рынка».
6. Уточнение ценообразующих параметров оставшихся в выборке объектов.
7. Дальнейшее ранжирование объектов недвижимости в рамках выбранного диапазона по другим ценообразующим па-

раметрам – местоположение, состояние и пр.

8. Выбор конкретных объектов-аналогов для оценки, наиболее схожих с объектами оценки по совокупности ценообразующих факторов.

Данная последовательность действий применима также для анализа и других объектов недвижимости – производственно-складской, жилой, земельным участкам.

Выводы

Анализ рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, проведенный в полном объеме, с учетом всех ценообразующих параметров, позволяет оценщику соблюсти требования ФСО № 7 и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Основными ценообразующими параметрами рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения применительно к г. Пензе являются площадь, местоположение, состояние здания и отделки, расположение относительно остановок общественного транспорта и красной линии.

Список литературы

1. Грибовский С. В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 2. С. 54–63.
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195861 (дата обращения: 30.10.2020).
3. Оценка недвижимости (ФСО № 7): федер. стандарт оценки: утверждён Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2014 г. № 611. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70654170> (дата обращения: 20.10.2020).
4. Попова И. В., Аюпова З. В., Хрусталева Б. Б. Исследование особенностей развития рынка коммерческой недвижимости в г. Пензе: монография / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. Пенза, 2019. 232 с.
5. Попова И. В. Анализ рынка торговой недвижимости и особенности ее управления на примере г. Пензы: монография / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. Пенза, 2017. 136 с.
6. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: Экономика, 2009. 606 с.
7. Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: СГУВТ, 2015. 54 с.
8. Вольнова В. А. О краткой классификации недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2008. № 8(83). С. 72–77.

9. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости-2018: офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов: текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / под ред. Л. А. Лейфер; Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Н. Новгород, 2018. 208 с.

10. О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331 (дата обращения: 29.10.2020).

References

1. Gribovsky S. V. O printsipakh i problemakh otsenki nedvizhimosti dlya tselei nalogooblozheniya [On the principles and problems of real estate valuation for tax purposes]. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF = Property relations in the Russian Federation*, 2012, no. 2, pp. 54–63.

2. Ob otsenochnoi deyatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon ot 29.07.1998 g. № 135-FZ [On appraisal activities in the Russian Federation. Federal law of July 29, 1998 No. 135-FZ]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195861. (accessed 30.10.2020)

3. Otsenka nedvizhimosti (FSO № 7): feder. standart otsenki: utverzhden Prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.09.2014 g. № 611 [Real estate Valuation (FSO No. 7). Federal assessment standard approved by Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation of September 20, 2014 No. 611]. Available at: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70654170>. (accessed 20.10.2020)

4. Popova I. V., Ayupova Z. V., Khrustalev B. B. Issledovanie osobennostei razvitiya rynka kommercheskoi nedvizhimosti v g. Penze [Research of features of development of the commercial real estate market in Penza]. Penza, Penzenskii gosudarstvennyi universitet arkhitektury i stroitel'stva Publ., 2019. 232 p.

5. Popova I. V. Analiz rynka torgovoi nedvizhimosti i osobennosti ee upravleniya na primere g. Penzy [Analysis of the retail real estate market and features of its management on the example of Penza]. Penza, Penzenskii gosudarstvennyi universitet arkhitektury i stroitel'stva Publ., 2017. 136 p.

6. Sternik G. M., Sternik S. G. Analiz rynka nedvizhimosti dlya professionalov [Analysis of the real estate market for professionals]. Moscow, Ekonomika Publ., 2009. 606 p.

7. Volnova V. A. Obzor variantov rascheta korrektyrovok pri otsenke nedvizhimosti sravnitel'nym podkhodom [Review of options for calculating adjustments when evaluating real estate using a comparative approach]. Novosibirsk, SSUVT Publ., 2015. 54 p.

8. Volnova V. A. O kratkoi klassifikatsii nedvizhimosti [On a brief classification of real estate]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property relations in the Russian Federation*, 2008, no. 8 (83), pp. 72–77.

9. Leifer L. A. Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti-2018: ofisno-torgovaya nedvizhimost' i skhodnye tipy ob'ektov: tekushchie i prognoзные kharakteristiki rynka dlya dokhodnogo podkhoda [Handbook of the real estate appraiser-2018: office and commercial real estate and similar types of objects: current and forecast characteristics of the market for a profitable approach]; ed. by L. A. Leifer; N. Novgorod, Privolzhsky Center for Methodological and Information Support Publ., 2018. 208 p.

10. O nesostoyatel'nosti (bankrotstve): feder. zakon ot 26.10.2002 g. № 127-FZ [On Insolvency (Bankruptcy). Federal Law of October 26, 2002 No. 127-FZ]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331. (accessed 20.10.2020)

Информация об авторе / Information about the Author

Попова Инна Викторовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, г. Пенза, Российская Федерация
e-mail: invikt2007@mail.ru

Inna V. Popova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Real Estate Expertise and Management, Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russian Federation
e-mail: invikt2007@mail.ru