



О Б Щ Е С Т В О   С   О Г Р А Н И Ч Е Н Н О Й   О Т В Е Т С Т В Е Н Н О С Т Ь Ю

# РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

614000, г. Пермь, ул. Советская, 3, оф.7; телефон/факс: 212-00-32, 210-81-20, e-mail: [rcno@narod.ru](mailto:rcno@narod.ru)

УТВЕРЖДАЮ:  
Генеральный директор  
ООО «Региональный центр  
независимой оценки»

\_\_\_\_\_ А.М. Баландин  
«21» января 2019 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2018/075

по определению рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район,  
ул. Якуба Коласа проезд, д.11.

Составлено:

«21» января 2019 года

Место составления:

г. Пермь

---

Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО «Компания СБМ» Смирнов Олег Германович
Оценщик:	ООО «Региональный центр независимой оценки»

Пермь 2019 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Компания СБМ»  
Тифанову Сергею Евгеньевичу.

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

В соответствии с договором № 2018/075 от 20 августа 2018 г., оценщики ООО «Региональный центр независимой оценки» провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с Кодексом этики оценщика и на основании Федеральных стандартов оценки.

В нашей оценке мы основывались на информации о данных купли-продажи объекта на рынке недвижимости г. Перми, полученной нашими специалистами за время проведения прямого исследования, а также из вторичных источников. Полученная информация считается достоверной и принимается за основу при расчетах. Мнение о рыночной стоимости зависит от предположений и ограничивающих условий, изложенных в настоящем отчете.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом по оценке объекта, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценщики ООО «Региональный центр независимой оценки» пришли к следующему заключению: величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11, на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь	Рыночная стоимость
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	125,5	<b>7 260 000,00</b>
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	151,6	<b>8 650 000,00</b>

Генеральный директор  
ООО «Региональный центр независимой оценки» \_\_\_\_\_ А.М. Баландин

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ .....	3
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	8
1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
1.5. ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
3.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	14
3.2. КОММЕРЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА. ....	15
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ....	17
3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОсяЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	18
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ. 19	
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ 19	
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	28
4.2.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 3 КВАРТАЛ 2018 Г. ....	28
Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости.....	33
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	34
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	36
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	37
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ....	41
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	45
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	45
7.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ. ....	61
7.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода.....	80
7.4. Обобщение результатов оценки объекта недвижимости.....	80
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	84
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	86

ПРИЛОЖЕНИЯ:

87

**1. Общая часть.**

**1.1. Основные факты и выводы.**

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки № 2018/075 от 20 августа 2018.						
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности: ООО «Компания СБМ»						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.
	№ п/п	Наименование					
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.						
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.						
<b>Применяемые нормативные акты и стандарты:</b>	<p>Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России, являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., г. Москва, Россия; в редакции от 24.07.2007 г.</li> <li>▪ Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</li> <li>▪ Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>▪ Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;</li> <li>▪ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 611 от 25.09.2014 года.</li> </ul>						
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Технический паспорт нежилого помещения, выданный ОГУП «Центр Технической Инвентаризации Пермской области», от 09.06.2005 г.</li> <li>▪ Технический паспорт нежилого помещения, выданный ОГУП «Центр Технической Инвентаризации Пермской области», от 09.06.2005 г.</li> <li>▪ Определение Арбитражного суда по делу №А50-25599/2009 от 27.04.2015 г.</li> </ul>						
<b>Проведение оценки включает следующие этапы:</b>	<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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</p> <p>д) составление отчета об оценке</p>						
<b>Пределы применения полученного результата:</b>	согласно ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» 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						
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>							

<b>затратный подход:</b>	Подход не использовался		
<b>доходный подход:</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	7 221 198,74
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	8 722 977,92
<b>сравнительный подход:</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	7 274 435,47
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	8 624 738,56
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	7 260 000,00
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	8 650 000,00
<b>1.2. Задание на оценку.</b>			
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки № 2018/075 от 20 августа 2018.		
<b>Объект оценки:</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	
	1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности на улучшения (встроенные помещения).		
<b>Характеристики объекта оценки и</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Технический паспорт нежилого помещения, выданный ОГУП «Центр Технической Инвентаризации Пермской области», от 09.06.2005 г.</li> </ul>		

<p>их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Технический паспорт нежилого помещения, выданный ОГУП «Центр Технической Инвентаризации Пермской области», от 09.06.2005 г.</li> <li>▪ Определение Арбитражного суда по делу №А50-25599/2009 от 27.04.2015 г.</li> </ul>
<p>Балансовая стоимость имущества:</p>	<p>Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право собственности на улучшения (встроенные помещения).</p>
<p>Цель оценки:</p>	<p>определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p><b>результат оценки может быть использован для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства.</b>  <u>Допущения к результату оценки</u>                      1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.                      2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.                      3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.  <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u>                      1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.                      2. 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>Вид стоимости:</p>	<p>рыночная стоимость</p>
<p>Иные расчетные величины:</p>	<p>отсутствуют</p>
<p>Дата оценки:</p>	<p>16.11.2018 г.</p>
<p>Дата осмотра:</p>	<p>16.11.2018 г.</p>
<p>Срок проведения оценки:</p>	<p>16.11.2018 г.- 21.01.2019 г.</p>
<p>Дата составления отчета об оценке:</p>	<p>21.01.2019 г.</p>

<b>Срок экспозиции объекта оценки:</b>	4,0 месяца
<b>Особенности проведения осмотра</b>	Осмотр объекта оценки проводится в дневное время в присутствии собственника и/или заказчика (представителя заказчика). Причин и оснований, препятствующих проведению осмотра объекта не было. При осмотре не производилось определение прочностных характеристик материалов конструкций, лабораторных обследований образцов, вскрытия подземных конструкций.
<b>Порядок и сроки предоставления материалов и информации</b>	К согласованному с заказчиком (представителем заказчика) времени осмотра объекта оценки и заключению договора на проведение оценки, заказчик предоставляет копии всех необходимых для проведения оценки материалов и информации
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Не требуется
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	<p style="text-align: center;"><b>Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:</b></p> <p>В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости, кроме как <i>в соответствии с заявлением Заказчика</i>. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.</p> <p>Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.</p> <p>Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.</p> <p>Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартом оценки. Возможные ограничения связаны с тем, что здание является частью архитектурной композиции, и изменение его архитектурного облика и этажности невозможно.</p> <p>Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.</p> <p>Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы, схемы и чертежи, приведенные в настоящем отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество и не следует полагаться на эти планы, схемы, чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными лишь для выполнения оценки.</p> <p>Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит</p>

	<p>ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.</p> <p>Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.</p> <p><b>Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:</b></p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.</p> <p>Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.</p> <p>Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.</p> <p>Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.</p> <p>Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.</p> <p>От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
<p><b>Заявление о соответствии:</b></p>	<p>Объекты оценки соответствуют требованиям Задания на оценку (приложения №1 к договору на проведение оценки). Анализ и выводы были получены, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).</p> <p><b>1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.</b></p> <p>В соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции) оценщики являются членами саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО), осуществляют оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационных аттестатах, гражданская ответственность оценщиков и Исполнителя застрахована</p>
<p><b>Основание для</b></p>	<p>Договор № 2018/075 на выполнение работ по оценке недвижимого имущества</p>

<b>проведения оценки:</b>	от 01.11.2018 г.
<b>Заказчик:</b>	Конкурсный управляющий ООО «Компания СБМ» Смирнов Олег Германович на основании определения Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-25599/2009 от 27 апреля 2015 г.
<b>Реквизиты заказчика:</b>	Реквизиты (банкрота) ОГРН 1025901224051, ИНН 5905016221 о признании его несостоятельным (банкротом)
<b>Сведения об оценщике:</b>	Оценку проводили: Баландин Александр Михайлович – оценщик Шабаева Мария Андреевна – оценщик, состоящий в штате юридического лица на основании трудового договора
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО):</b>	Баландин А.М. является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки», № по реестру 638. Свидетельство № 2961-13 от 17.09.2013 г. Шабаева М.А. является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент», № по реестру 045.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<u>Баландин А.М.:</u> 2001 г. – Диплом № 411059 от 20.06.2001г. о переподготовке «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» в Межотраслевом институте повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова; 2004 г. – повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ВШПП – институт. 2007 г. – Свидетельство № 5435 о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК». 2010 г. – Свидетельство № 1391/10 о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 2013 г. – Свидетельство № 49/13 о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 2018 г. - Квалифицированный аттестат в области оценочной деятельности №008041-2, от 28.03.2018 г., по направлению «Оценка движимого имущества» <u>Шабаева М.А.:</u> 2010 – Диплом №ВСГ 5598630, регистрационный номер 0317 выданный от 21.08.2010 г., ВШПП(и) «Пермский институт муниципального управления (Высшая школа приватизации и предпринимательства), специализация «Оценка собственности» 2013 г. – Свидетельство № 67/13 о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 2017 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001035-1 от 30.11.2017 г. 2018 г. - Квалифицированный аттестат в области оценочной деятельности №008041-2, по направлению «Оценка движимого имущества»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	Баландин А.М.: 22 лет Шабаева М.А.: 8 лет
<b>Номер контактного</b>	8-902-834-92-21

телефона	
Адрес электронной почты	rcno@narod.ru
Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика:	Баландина А.М. застрахована АО «АльфаСтрахование» ПОЛИС № 6191R/776/00662/8, г. Пермь от 16.11.2018 г., срок действия с 02.11.2018 г. по 01.11.2019 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Шабаева М.А. застрахована в ООО СО «Абсолют Страхования» ПОЛИС № 015-073-001972/18, от 01.06.2018 г., срок действия с 01.06.2018 г. по 31.05.2019 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщики Баландин Александр Михайлович и Шабаева Мария Андреевна подтверждают 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. Оценщик 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. Оценщик 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Степень участия оценщиков в проведении оценки	Осмотр объекта, сбор информации, выполнены Баландиным А.М., расчеты, составление отчета выполнены Шабаевой М.А.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключил трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица:	ООО «Региональный центр независимой оценки»
Реквизиты:	Местонахождение: г. Пермь, ул. Советская, 3, оф. 7 ИНН 5905019448, ОГРН 1025901216131, дата регистрации 19.11.2002 г., Р/с: 40702810600094712975 Пермский филиал АО ЮниКредит Банк к/с 30101810400000000873, БИК 045773873 телефон: (342) 210-81-20; 212-00-32, e-mail: rcno@narod.ru
Гражданская (профессионал.) ответственность:	Застрахована АО «АльфаСтрахование» ПОЛИС № 6191R/776/00663/8, г. Пермь от 15.11.2018 г., срок действия с 02.11.2018 г. по 01.11.2019 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Перечень оценщиков, состоящих в штате юридического лица, соответствующих требованиям ч. 2 ст.24 135-ФЗ	Баландин А.М., Шабаева М.А.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	при подготовке Отчета об оценке не привлекались и не оказывали значительного профессионального содействия другие организации и специалисты

<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр независимой оценки» 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 «Региональный центр независимой оценки» 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>
<p><b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b></p>	<p><b>1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;</li> <li>- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;</li> <li>- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки»</li> </ul>
<p><b>Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., г. Москва, Россия; в редакции Федерального закона от 18.07.2009 г. №181-ФЗ</li> </ul>

**1.5. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки**

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

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).

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

**Цена<sup>1</sup>** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость<sup>2</sup>** - 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)».

**Итоговая стоимость<sup>3</sup>** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

### **Рыночная стоимость<sup>4</sup>**

«...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:

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

**Право собственности** - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

**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.<sup>5</sup>

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.<sup>6</sup>

**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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>7</sup>

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

<sup>1</sup> ФСО № 1, п. II, п. 4

<sup>2</sup> ФСО № 1, п. II, п. 5

<sup>3</sup> ФСО № 1, п. II, п. 6

<sup>4</sup> ФЗ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 24.07.2007 г.), Ст. 3.

<sup>5</sup> ФСО №1, п. II, п. 7

<sup>6</sup> ФСО №1, п. III, п. 15

<sup>7</sup> ФСО №1, п. III, п. 14

определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>8</sup>

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение)** результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.<sup>9</sup>

**Срок экспозиции объекта оценки** – это период времени, начинающийся датой представления на открытом рынке объекта оценки и заканчивающийся датой совершения сделки с ним.

**Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.<sup>10</sup>

**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.<sup>11</sup>

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> ФСО №1, п. III, п. 13

<sup>9</sup> ФСО №1, п. III, п. 6

<sup>10</sup> ФСО №1, п. II, п. 8

<sup>11</sup> ФСО №1, п. II, п. 9

<sup>12</sup> ФСО №1, п. II, п. 10

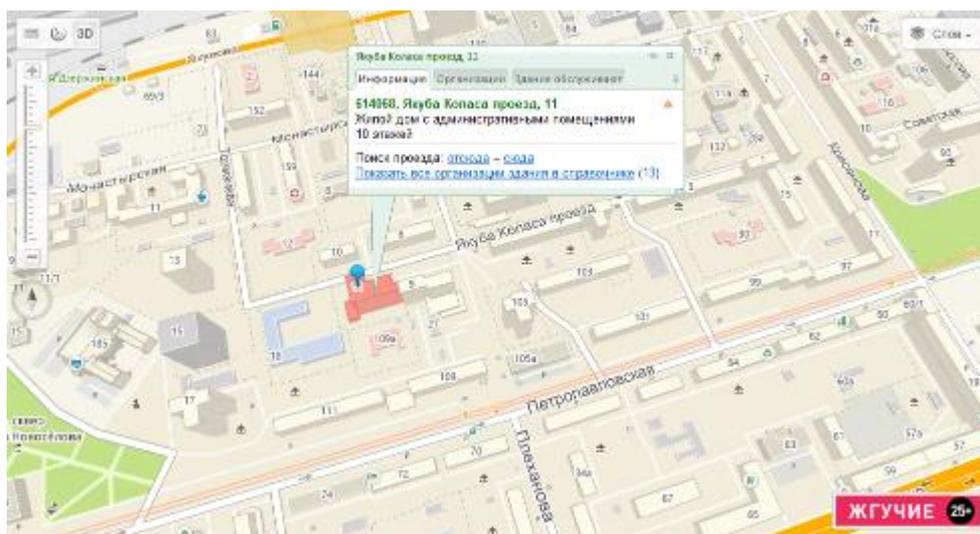
### 3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 3.1. Местоположение объекта оценки.

Объекты оценки расположены по ул. Якуба Коласа проезд, д.11, в Дзержинском районе города Перми в 1 зоне согласно зонированию для коммерческих объектов, в непосредственной близости от автомагистрали имеющей интенсивное движение транспорта.

Местность является престижной с точки зрения расположения зданий торгово-офисного назначения. Близрасположенные объекты – жилые дома со встроенными и пристроенными коммерческими объектами и административные здания. Условия для автомобильного подъезда – удобные, места для парковки – непосредственно перед зданием. Подъездные пути к объекту оценки – автомобильные с асфальтовым покрытием.

Рис.1



Местность обслуживается общественным транспортом – автобусами маршрутов №15, трамвай №3,4,5,7,13. Ближайшая остановка общественного транспорта «Плеханова (ул. Петропавловская)» находится по ул. Петропавловская приблизительно в 50 м от оцениваемого объекта.

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки, имеет спокойный рельеф.

Таблица 3.1.1.

№ п/п	Показатель	Описание или характеристика показателя
1	Населенный пункт	Пермский край/г. Пермь
2	Район/микрорайон	Дзержинский/Центр
3	Преобладающая застройка микрорайона	жилые дома со встроенными и пристроенными коммерческими объектами и административные здания
4	Близость к магистралям	Объект оценки расположен в 50 м от одной из основных транспортных магистралей микрорайона – ул. Петропавловская
5	Транспортная доступность	Ближайшая остановка общественного транспорта – «Плеханова (ул. Петропавловская)» (50 метров от объекта оценки). Общественный автобус маршрутов №15, трамвай №3,4,5,7,13.
7	Экологическая обстановка	ПДК вредных веществ в пределах нормы
9	Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Сеть магазинов, аптек, парикмахерских и салонов сотовой связи, многоэтажные жилые дома со встроенными объектами коммерческого назначения

10	Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Развитая инфраструктура
----	----------------------------------------------------	-------------------------

### 3.2. Коммерческая привлекательность и ликвидность объекта.

Объекты оценки расположены по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объекта оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на его рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, влияющие на степень ликвидности оцениваемого объекта и сроки его рыночной экспозиции:

Отрицательные:

- нестабильная текущая экономическая ситуация, снижение покупательской способности.

Положительные:

- расположение на первой линии;
- расположение в 1 зоне престижности г. Перми.
- спрос на недвижимость
- наличие центральных коммуникаций
- архитектурно-планировочное решение здания
- спрос на данный тип недвижимости

*С учетом вышеизложенного, можно сказать, что степень ликвидности объекта оценки является выше средней, типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции Объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет порядка 3-4 месяца (в связи с банкротством).*

Таблица 3.2.1

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, 15мес.	Менее 1	2 – 3	3 – 4	4 – 6	более 6

Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание и т.д.

### 3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Согласно ценовой градации на рынке недвижимости, как правило, помещения делятся на следующие типы: торговые (торговые залы, магазины), офисные (кабинеты), помещения АБК (административно-бытовых корпусов) на территории предприятий и производственно-складских комплексов (заводоуправления), производственно-складские (мастерские, складские помещения, цеха, гаражи), вспомогательные (подсобные, коридоры, лестничные клетки, санузлы, уборные, лифтовые шахты и т. д.).

Архитектурно-планировочное решение и техническое описание объекта принято на основании визуального осмотра и данных технического паспорта. Все фотоматериалы представлены в приложении к настоящему отчету.

Оцениваемые объекты представляет собой:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.

На момент оценки объекты не используются.

**Описание здания.**

Таблица 3.3.1

№ п/п	Наименование элемента конструкции	Характеристика
	2	3
1	Этаж расположения	Первый
2	Фундамент	Монолитный ленточный
3	Стены	Кирпичные т=73 см., с утеплением
4	Перегородки	Кирпич, ГКЛ, газобетонные, пазогребневые
5	Перекрытия	Сборные железобетонные многопустотные плиты
	Крыша	Рулонная из 4 слоев рубероида с защитным слоем гравия, втопленную битумную мастику
6	Полы	Бетонные, керамическая плитка.
8	Проемы дверные	Филенчатые и металлические, окрашены
9	Проемы оконные	Стеклопакеты, 2-ые створные, окрашенные
10	Внутренняя	Штукатурка, побелка, оклейка обоями, стеновые панели.
11	Наружная	Облицовка из лицевого кирпича
12	Инженерное обеспечение	Центральное отопление – от ТЭЦ, электричество – скрытый тип проводки, водопровод – от городской сети, канализация – сброс в городскую сеть, горячее водоснабжение – центральное, телефон, радио, вентиляция – приточно-вытяжная,
13	Прочее (крыльца)	Бетонные
14	Год постройки	2005
15	Физический износ согласно техническому паспорту	8,6%*
16	Строительный объем	н/д
17	Ликвидность объекта	Согласно таблице 3.1.2 составляет 3-4 мес., (4 мес., в связи с ликвидацией)

Оцениваемые объекты представляет собой:

- Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.

На момент оценки объекты не используются.

**Описание здания.**

Таблица 3.3.2

№ п/п	Наименование элемента конструкции	Характеристика
	2	3
1	Этаж расположения	Первый
2	Фундамент	Монолитный ленточный
3	Стены	Кирпичные т=73 см., с утеплением
4	Перегородки	Кирпич, ГКЛ, газобетонные, пазогребневые
5	Перекрытия	Сборные железобетонные многопустотные плиты
	Крыша	Рулонная из 4 слоев рубероида с защитным слоем гравия, втопленную битумную мастику
6	Полы	Бетонные, керамическая плитка.
8	Проемы дверные	Филенчатые и металлические, окрашены
9	Проемы оконные	Стеклопакеты, 2-ые створные, окрашенные
10	Внутренняя	Штукатурка, побелка, оклейка обоями, стеновые панели.
11	Наружная	Облицовка из лицевого кирпича
12	Инженерное обеспечение	Центральное отопление – от ТЭЦ, электричество – скрытый тип проводки, водопровод – от городской сети, канализация – сброс в городскую сеть, горячее водоснабжение – центральное, телефон, радио, вентиляция – приточно-вытяжная,
13	Прочее (крыльца)	Бетонные
14	Год постройки	2005

15	Физический износ согласно техническому паспорту	8,6%*
16	Строительный объем	н/д
17	Ликвидность объекта	Согласно таблице 3.1.2 составляет 3-4 мес., (4 мес., в связи с ликвидацией)

\* - В данном отчете физический износ дома определяется методом срока жизни. При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ОЭЖ}} \times 100$$

где: ЭВ – эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ – общая экономическая жизнь (общий планируемый срок использования здания<sup>13</sup>) – определяется в соответствии с:

1. «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», М., 1991 г.
2. Изданием «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

ЭВ жилого дома – 13 лет (2018-2005)

ОЭЖ жилого дома – 150 лет<sup>14</sup>

**Таким образом физический износ дома на момент оценки составляет: 13/150\*100=8,6%**

### 3.4. Оцениваемые права на объекты оценки.

*Право собственности* включает права 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<sup>14</sup>.

Оцениваемое имущество находится в собственности

Таблица 3.4.1.

№ п/п	Объект оценки	Субъект права
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	ООО «Компания СБМ»
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	ООО «Компания СБМ»

Таким образом, производим оценку для права собственности на объект оценки.

### 3.5. Информация о текущем использовании объекта оценки.

На момент оценки оцениваемые объекты не используются по назначению.

<sup>13</sup> <http://gp33.ru/stati/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniij/>

<sup>14</sup> Статья 209 ГК РФ, часть 1

### **3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.**

Не выявлено.

### **3.7. Анализ достаточности и достоверности полученной информации и данных используемых при проведении оценки.**

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Представленные заказчиком документы, а также результаты обследования объекта недвижимости оценщиком, позволяют провести исчерпывающий анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки.

По мнению оценщика, представленная информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки удовлетворяет признакам достаточности и достоверности.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки – особых характеристик не выявлено.

Другие сведения, используемые при проведении оценки объекта оценки: не использовались.

#### **4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость.**

##### **4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов**

Влияние политических факторов отражается на социально-экономическом положении страны и региона, что в свою очередь определяет ситуацию на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, поскольку недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры и конкуренции. Развитие транспортных сетей и информационных технологий и систем соединяет друг с другом самые отдаленные уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым объединяя и связывая мир. Поэтому все страны, всё более, взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом экономически и политически. Мировая конкуренция в условиях ограниченности территорий и природных ресурсов порождает международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений в странах западной Европы и США, особенно в 19-20 веках, дало мощный импульс развитию науки, техники и технологий в странах Запада. Это привело к значительному экономическому росту всех отраслей (промышленности, транспорта, сельского хозяйства, строительства, связи) этих стран и превосходству над другими странами. Капитализм, как саморазвивающаяся и расширяющаяся система, предопределяет экспансию и захват новых территорий и ресурсов, новых рынков сырья и сбыта продукции, поглощение экономически слабых конкурентов, разорение в военном и экономическом отношении слабых стран или их контроль.

По оценке Минэкономразвития России, в марте прирост ВВП составил 0,7 % г/г (по уточненной оценке, в январе – 1,4 % г/г, в феврале – 1,3 % г/г, в целом за I кв18 – 1,1 % г/г) 1. Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства, который в марте составил -9,7 % г/г (вклад в прирост ВВП оценивается на уровне -0,3 п.п.) после околонулевой динамики в январе-феврале. Кроме того, по оценке, также значимый отрицательный вклад в марте внесла оптовая и розничная торговля (-0,2 п.п.). Вклад промышленных видов деятельности остался на уровне 0,4 п.п. Совокупный вклад других базовых<sup>2</sup> видов деятельности оценивается на уровне 0,4 п.п. Существенный положительный вклад, как и месяцем ранее, продолжает вносить сектор услуг.

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности.

Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.<sup>15</sup>

Процессам, происходящим в экономике страны в целом, соответствовала ситуация в Пермском крае.<sup>16</sup>

### Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь-сентябрь 2018 года

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2018 г.	в % к январю-сентябрю 2017 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2018, чел.	1 051 587	100,3	↑
Число родившихся, чел. *	8 127	90,0	↓
Число умерших, чел. *	8 469	103,7	↑
Миграционный прирост, чел. *	-1 188	-	
Оборот крупных и средних организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. руб.	870 813,9	112,1	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг (без субъектов малого предпринимательства), млн. руб.	630 588,8	115,4	↑
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям (январь-июнь 2018 г.), всего (без субъектов малого предпринимательства), млн. руб.	37 330,5	127,2	↑
Ввод в действие общей площади жилых домов, кв. м.	227 450,0	106,5	↑
Перевезено грузов (без субъектов малого предпринимательства), тыс. т	822,7	107,9	↑
Грузооборот (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	213,5	102,1	↑
Оборот розничной торговли, млн. руб.	255 502,5	104,8**	↑
Оборот общественного питания, млн. руб.	11 284,4	87,5**	↓
Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги, сентябрь к декабрю предыдущего года (по Пермскому краю)	102,0	-	
Финансовые результаты деятельности предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. руб. *	116 729,9	159,3	↑
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел. *	273 733	99,6	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	3 028	95,7	↓
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб. *	43 479,1	109,0	↑
Реальная заработная плата одного работника (без субъектов малого предпринимательства), % *	-	107,3	↑

#### Выводы:

- 1) Пермь — главный экономический центр [Пермского края](#) и один из крупнейших экономических центров [России](#). Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой тяжелой промышленностью. Ведущие отрасли: электроэнергетика, нефтегазопереработка, машиностроение, химия и нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность.
- 2) Пермь — крупный транспортный узел. Город занимает особо выгодное географическое положение, так как находится в центре страны на пересечении железнодорожного пути из [Европы](#) в

<sup>15</sup><http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

<sup>16</sup> <http://permsso.gks.ru:8081/bgd/doc11157/main.htm>

Азию (Транссибирская магистраль) с водным путём субмеридионального направления к пяти морям.

3) Все это позволяет говорить о хорошем экономическом потенциале города его инвестиционной привлекательности, в том числе и привлекательности вложений в недвижимость.

4) На момент оценки в г. Перми имеют место общемировые экономические тенденции, что, в частности, выражается в стагнации рынка недвижимости и замедлении темпов экономического развития.

Влияния политических и социальных факторов на стоимость объектов оценки не выявлено.

### УРОВЕНЬ 1 (Макроэкономический)

Макроэкономическая конъюнктура оказывает значительное влияние на развитие всех отраслей экономики страны, и рынка недвижимости в частности. Рассмотрим динамику ключевых макроэкономических показателей и сформировавшиеся тенденции.

#### Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 3-й квартал 2018 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	<p>За девять месяцев 2018 г. средняя стоимость российской экспортной марки нефти Urals выросла на 39,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 70,61 доллара за баррель, сообщил Минфин России. Напомним, что в период с января по сентябрь 2017 г. средняя стоимость Urals составляла 50,55 доллара за баррель.</p> <p>В сентябре текущего года средневзвешенная цена на нефть марки Urals составляла 78,06 доллара за баррель. Это в 1,4 раза выше, чем годом ранее, когда в среднем сентябрьская цена на нефть этой марки установилась в размере 54,24 доллара за баррель.</p> <p>По словам министра энергетики России Александра Новака: «Цена нефти в 65-75 долларов за баррель снизила бы риски нового кризиса на нефтяном рынке». Тем не менее, министр считает, что повторение кризиса на рынке нефти маловероятно. "Конечно, мировой нефтяной рынок всегда развивается циклично. Но при этом есть инструменты и механизмы, которые бы позволяли сглаживать эту волатильность, в том числе прекрасный пример – сотрудничество 24 стран последние два года (сделка ОПЕК+)<sup>17</sup>.</p> <p>Страны ОПЕК в сентябре 2018 г. исполнили Венское соглашение на 121%, страны «не ОПЕК» – на 37%. Об этом говорится в октябрьском отчете Международного энергетического агентства (МЭА). Как следует из документа, страны ОПЕК нарастили добычу нефти в сентябре на 100 тыс. баррелей в сутки до максимального в этом году уровня 32,78 млн. баррелей в сутки. Рост обеспечили Саудовская Аравия, африканские производители, а также ОАЭ. Так, Саудовская Аравия, по данным МЭА, нарастила добычу на 100 тыс. баррелей – до 10,5 млн. баррелей в сутки. Между тем Иран снизил производство на 180 тыс. – до 3,45 млн. баррелей в сутки. Согласно отчету МЭА, свободные мощности стран ОПЕК сейчас в 2,13 млн. баррелей в сутки, из которых 1,52 млн. баррелей приходится на Саудовскую Аравию.</p> <p>Как заявил генеральный секретарь ОПЕК Мохаммед Баркиндо, мировой рынок нефти оказался сейчас под воздействием факторов, находящихся вне зоны влияния картеля и не зависящих от него, тем самым намекнув на позицию Дональда Трампа в вопросах Ирана и торговой политики США. Так, непримиримое противостояние США и Ирана стало причиной взвинчивания цен на черное золото, поскольку Штаты решили выйти из иранской ядерной сделки и снова ввести санкции в отношении экспорта нефти из этой исламской республики.</p> <p>По мнению главы ОПЕК, текущий рост нефтяных котировок обусловлен «ожиданиями возможного дефицита поставок», поскольку участники рынка ставят под сомнение способность других стран компенсировать прекращение подачи нефти из Ирана.</p> <p>Баркиндо добавил, что подобная ценовая динамика подрывает совместные усилия производителей ОПЕК+ по восстановлению оптимального баланса предложения и спроса. Генсек картеля также выразил обеспокоенность запасом резервных производственных мощностей, но при этом подчеркнул, что на данном этапе объем предложения на рынке остается достаточным благодаря готовности России и Саудовской Аравии нарастить в случае необходимости добычу нефти.</p> <p>МЭА заявило, что мировые поставки нефти выглядят «достаточными на данный момент» после значительного увеличения производства за последние шесть месяцев. Однако нефтяная отрасль находится под давлением, поскольку она сталкивается с растущим глобальным спросом.</p> <p>Резервные мощности по добыче нефти в мире уже сократились до 2% мирового спроса, и, вероятно,</p>	Пока нулевое

<sup>17</sup> ОПЕК и ряд не входящих в организацию стран (ОПЕК+) договорились в конце 2016 г. в Вене о сокращении добычи нефти на 1,8 млн. баррелей в сутки с уровня октября 2016 г., из которых 300 тыс. приходится на Россию. Сделка стартовала с начала 2017 г. и дважды продлевалась, последний раз – до конца 2018 г. В конце июня 2018 г. ОПЕК+ согласовала цель уйти от перевыполнения обязательств в рамках соглашения. Тогда сообщалось, что страны выполняют сделку на 147%. Поясняясь, что на практике прекращение перевыполнения обязательств будет означать увеличение добычи на 1 миллион баррелей в сутки, в том числе Россией – на 200 тысяч.

произойдет дальнейшее сокращение, предупредило агентство.

МЭА снизило прогноз роста мирового спроса на нефть на этот и следующий годы на 0,11 млн. баррелей в сутки до 1,28 млн. б/с и 1,36 млн. б/с, соответственно. «Это связано с более слабыми экономическими перспективами, торговыми проблемами, более высокими ценами на нефть и пересмотром китайских данных», – пояснило агентство.

Члены ОПЕК и другие экспортеры, такие как Россия и американские производители сланцевой нефти, резко увеличили добычу с мая – примерно на 1,4 млн б/с, сообщило МЭА. По данным агентства, в 3-м квартале 2018 г. запасы в странах ОЭСР, вероятно, увеличились на 43 млн. баррелей, что стало максимальным квартальным ростом запасов с 1-го квартала 2016 г. Цены на нефть выросли более чем на 25% в этом году, что вызвало спекуляции о возможности возвращения цен к трехзначным значениям до конца года.

По итогам 3-го квартала 2018 г. частный сектор вывез из страны 19,2 млрд. долларов, следует из статистики ЦБ. В годовом выражении отток ускорился в 48 раз и стал рекордным с 1-го квартала 2015 г., когда санкции и обвал цен на нефть окунули Россию в рецессию.

За 9 месяцев чистый вывоз увеличился более чем вдвое - до 31,9 млрд. долларов и превысил цифру за весь прошлый год (31,3 млрд.).

Половину квартального оттока породил внешний долг: за июль-сентябрь корпорации и банки вернули иностранным кредиторам около 10 млрд. долларов, оценивает главный экономист ING по России Дмитрий Долгин. По всей видимости, рефинансировать займы становится сложнее из-за рисков расширения санкций, говорит он.

«Крайне печально» выглядит то, что к оттоку финансовых инвесторов, распродающих долговые бумаги правительства РФ (на 1,8 млрд. долларов за квартал), добавился вывод средств из реального сектора, отмечает директор аналитического департамента «Локо-Инвест» Кирилл Тремасов. Суммарный отток прямых иностранных инвестиций за квартал составил рекордные 6 млрд. долларов, оценивает он.

Одновременно практически прекратили прямые инвестиции за рубежом и российские компании: за прошедший квартал они вложили всего 0,1 млрд. долларов.

Данные ЦБ наглядно иллюстрируют, что «наша экономика встала на путь изоляционизма», констатирует Тремасов: «Влияние этих трендов на экономическое развитие страны, думаю, не требуют комментариев».

Отток капитала остается главным риском для курса рубля, указывает Долгин: он «съедает» валютные поступления от взлетевших мировых цен на сырье.

Хотя, по данным ЦБ, за 3-й квартал 2018 г. Россия на треть увеличила доходы от продажи нефти (до 33,2 млрд. долларов), на 40% - от продажи газа (до 11,4 млрд. долларов), а приток валюты по текущему счету платежного баланса оказался рекордным за 10 лет (26,4 млрд. долларов), три четверти этой «валютной прибыли» экономики утекло из страны.

В 4-м квартале 2018 г. отток может ускориться, предупреждает Долгин. Во-первых, график погашения внешнего долга становится жестче: до конца декабря надо выплатить 25 млрд. долларов против 19 млрд. в предыдущие три месяца.

Во-вторых, ослабление валютного контроля для попавших под санкции компаний освобождает их от необходимости зачислять экспортную выручку на счета в российских банках, что снизит общий долларовый приток.

До конца года из страны уйдет еще около 40 млрд. долларов, а суммарный отток за год составит 71 млрд., прогнозирует Сбербанк СІВ.

На 1 октября 2018 г. курс доллара США составил 65,59 руб./долл., курс евро – 76,23 руб./евро.

В ING сохраняют в целом пессимистичный прогноз по курсу доллара к рублю на конец года, но допускают возможность заметного восстановления российской валюты. В банке признают, что рубль выглядит дешевым и фундаментальная картина предполагает справедливый курс USD/RUB в районе 60-65 рублей за доллар. Однако завершит пара год около 72 рублей за доллар США или устремится к уровням в области 60-65, зависит от одного – решения по новым санкциям в отношении России. Если, по крайней мере, в ближайшие три месяца не будет их серьезного ужесточения, инвесторы смогут сфокусироваться на позитивных для рубля факторах, в том числе на очень хороших показателях сальдо текущего счета и высоких ценах на нефть, к которым рубль стал более восприимчив после решения ЦБ РФ отложить покупки валюты для Минфина.

По словам аналитиков, несмотря на то, что доллар на мировом рынке слабеет (пара евро-доллар торгуется на уровне 1,155), низкая нефть и бегство от рисков будет иметь преимущественное значение для курсообразования рубля.

«На опасениях принятия новых антироссийских санкций курс доллара двинется к 67,75 рубля, курс евро дойдет до 78,05 рубля. Я ориентируюсь на временные циклы и полагаю, что перед новым ростом рублевых пар они вернутся к отметкам 65,5 рубля за доллар США и 75,5 рубля за евро. Время для этого есть. Внешний фон изменчив», - прогнозирует аналитик Альпари Владислав Антонов.

Как поясняет старший аналитик Альпари Роман Ткачук, для нефти марки Brent не исключен откат ниже 80 долларов за баррель, курс пары доллар/рубль может подняться к 68-69 рублям, а курс пары евро/рубль - к 78-79 рублям.

«В случае прохода парой доллар/рубль отметки в 67 рубля/доллар при сохранении негативных настроений на глобальных рынках следующей целью для пары может стать район 68-68,5 рубля/доллар. Однако по мере стабилизации ситуации на рынках ожидаем постепенного восстановления позиций рубля», - комментирует главный аналитик отдела экономического и отраслевого анализа управления аналитики и

Объем вывоза  
капитала



Изменение  
курсов валют



	<p>стратегического маркетинга департамента стратегии и проектов развития Промсвязьбанка Михаил Поддубский.</p> <p>Банк России сообщил, что сальдо текущего счета России в 3-м квартале достигло 26,4 млрд. долларов, что оказалось выше среднего прогноза экономистов, опрошенных Bloomberg. В то же время по итогам первых трех кварталов профицит достиг 75,8 млрд. долларов, тогда как в аналогичный период 2017 г. он составлял лишь 19,7 млрд. долларов.</p>	
<p><b>Инфляция</b></p>	<p>По оценкам МВФ показатель инфляции в ближайшие два года составят 3,6% (2018 год) и 5,7% (2019 год). Ранее ЦБ объявлял о своем прогнозе инфляции, согласно которому по итогам 2018 года она составит до 4,2% и до 5,5% в 2019-м.</p>	
<p><b>ВВП</b></p>	<p>По оценкам МВФ, в этом году российский ВВП вырастет на 1,7%, а в следующем прибавит 1,8%, благодаря восстановлению внутреннего спроса и высоким ценам на нефть, от которых зависит более 50% валютных поступлений в страну.</p> <p>Темпы роста в России в ближайшие пять лет будут колебаться около 1,2% в год, прогнозирует МВФ. Это вдвое медленнее, чем растет мировая экономика в среднем (2,4%) и вдвое ниже показателей развивающихся стран (3,6%).</p> <p>Доля России в мировом ВВП будет снижаться как в номинальном выражении, так и при расчетах по паритету покупательной способности, считает фонд: в первом случае показатель снизится с текущих 1,8% до 1,67% к 2023 году, а во втором - с 3,09% до 2,86%.</p> <p>К 2023-му году номинальный ВВП России составит 1,818 трлн долларов, что на 21% ниже уровня 2013 года (2,3 трлн). По этому показателю Россия откатится с 11-го на 12-е место в мире, пропустив вперед Южную Корею.</p> <p>Банк России подготовил макроэкономический прогноз на ближайшие 3 года, учитывающий ужесточение антироссийских санкций, которое, как ожидается, состоится в ноябре. Однако публиковать полученные цифры ЦБ не планирует. Об этом заявил, выступая в ГосДуме, директор департамента денежно-кредитной политики регулятора Алексей Заботкин.</p> <p>Секретность связана с тем, что "невозможно предсказывать, какие санкции реализуются", объяснил он на заседании экспертного комитета нижней палаты парламента. "Поэтому до тех пор, пока они не произойдут, мы бы не хотели их оцифровывать", - заявил Заботкин, добавив, что санкционный сценарий просчитывался с условием относительно стабильных цен на нефть.</p> <p>В базовом сценарии ЦБ ждет плавного снижения цен на нефть - до 60 долларов за баррель в 2019 году и 55 долларов - в последующие два года.</p> <p>В этом случае ВВП РФ будет расти на 1,2-1,7% в следующем году, 1,8-2,3% - через год и 2-3% - через два года.</p>	<p><b>Пока нулевое</b></p>
<p><b>Индекс промышленного производства</b></p>	<p>По данным Росстат индекс промышленного производства (ИПЦ) в <b>январе-сентябре</b> 2018 года по сравнению с январем-сентябром 2017 года составил: <b>103,0%</b></p> <p>Институт проблем естественных монополий (ИПЕМ) в сентябре 2018 года опубликовал мониторинг ситуации в промышленности России по итогам августа 2018 года. Согласно приведенному мониторингу производство промышленной продукции и спрос на нее продолжают синхронно расти седьмой месяц подряд.</p>	
<p><b>Инвестиции в основной капитал</b></p>	<p>7 августа. FINMARKET.RU - Инвестиции в основной капитал в РФ в первом полугодии 2018 года выросли на 3,2% к тому же периоду 2017 г., сообщает Федеральная служба гостатистики (Росстат). В номинальном выражении инвестиции оцениваются в 5 трлн 961 млрд рублей.</p> <p>Однако, Минэкономразвития ранее отмечало, что темпы роста инвестиций в основной капитал в РФ во 2-м квартале могли замедлиться до 2-3% в годовом выражении.</p> <p>"Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1-м кварталом свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2-м квартале увеличился после слабых результатов 1-го квартала", - говорилось в опубликованной ведомством в начале августа "Картине экономики".</p> <p>В целом в 2017 году, как сообщал ранее Росстат, инвестиции выросли на 4,4% после трех лет снижения - на 0,2% в 2016 году, на 10,1% в 2015 году и на 1,5% в 2014 году.</p> <p>В 2018 году аналитики ждут роста инвестиций на 3,3% (согласно опросу "Интерфакса" в конце июля). Официальный прогноз Минэкономразвития предусматривает рост на 3,5%.</p>	<p><b>пока нулевое</b></p>
<p><b>Уровень доходов населения</b></p>	<p>По данным Росстат <i>реальные располагаемые денежные доходы</i> (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в <b>сентябре 2018г.</b> по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,5%, а за 9 месяцев текущего года увеличились на 1,7% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).</p> <p>Что касается <i>среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций в сентябре 2018г.</i>, по оперативной оценке, она составила 42200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,8%, <i>рост за январь-сентябрь 2018г.</i> - 11,1%.</p> <p><i>Суммарная задолженность по заработной плате</i> по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности постепенно снижается, на 1 октября 2018г. она составила 3139 млн.рублей, что ниже на 80 млн.рублей (2,5%) по сравнению с предыдущим месяцем.</p> <p>Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2018г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.</p>	

**Законодательная и нормативная база на федеральном уровне**

В 2015 г. федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы<sup>18</sup>), что может привести к росту цен на рынке. С 1 января 2016 г. плательщиками налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, являются организации и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, патентную систему налогообложения. Установлены новые налоговые преференции.<sup>19</sup>

В августе 2018 г. подписан закон о повышении основной ставки НДС с 18% до 20% (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах»), что приведет к увеличению арендных платежей. Изменения будут введены с 1 января 2019 г.

**Ключевая ставка**

14 сентября 2018 года ЦБ повысил ключевую ставку на 0,25%, на текущий момент она составляет 7,5% годовых. Стоит отметить, что снижение или повышение ключевой ставки на вышеуказанном уровне наблюдается на протяжении всего 2018 года.

**Вклады в банки для ФЛ**

На 01.10.2018 года в российских банках можно было разместить рубли во вклады (до 1,5 млн. руб.) от 6% до 9% годовых, по сравнению со вторым кварталом верхняя граница поднялась на 1,4%.

**Ценные бумаги**

Тенденции 3-го квартала на рынке ЦБ продолжают разворачиваться и в октябре месяце. 9 октября 2018 года российский фондовый рынок продолжил погружение на дно – индекс Мосбиржи снизился на 1%, до 2355 пунктов – это минимум за месяц. На фоне нестабильности в мире многие инвесторы предпочли перед выходными закрыть длинные позиции в российских акциях. В лидерах снижения второй день кряду находятся акции Yandex (-18%). Примечательно, что распродажи акций интернет-компаний усилились с открытием торгов на NASDAQ. Судя по всему, американские инвесторы активно выходят из бумаг Yandex из-за разговоров об интересах к нему со стороны Минфина США. Напомним, «Сбербанк» находится под риском санкций со стороны США, поэтому нерезиденты избегают активов с ним связанных. Примечательно, что акции «Сбербанка» сегодня заодно с Yandex снизились на 3%. Со знаком минус закончили торговую сессию также «ВТБ» и Банк «Санкт-Петербург». Со знаком плюс по результатам торгов можно отметить нефтегазовые компании. Акции «Газнефти», «Роснефти», «ЛУКОЙЛа», «Газпрома» подросли на фоне роста нефтяных котировок на 1,3%. На российском рынке царят «медвежий» настроения. В понедельник снижение индекса Мосбиржи может продолжиться. Актуальный диапазон торгов для индекса Мосбиржи составит 2340-2350 пунктов, для индекса РТС – 1125-1135 пунктов. Вероятный коридор движения для курса доллара будет очерчен в границах 65-66 руб., для курса евро – в пределах 74,8-75,9 руб. *Источник: Alpari*

**Недвижимость**

В условиях низких депозитных ставок и обрушения некоторых сегментов финансового рынка недвижимость вновь становится привлекательной для инвесторов, как способ сохранения денег. Однако, существенного роста инвестиционных сделок в 3-м квартале не произошло, также как и во 2-м квартале доля таких сделок составляет на локальных рынках РФ от 7% до 12%, при этом такие показатели, как правило, демонстрируют столицы и города - миллионники.

**I. Геополитические риски остаются высокими.**

Оптимистичный прогноз о возможном смягчении санкций с той или другой стороны в условиях разногласий в экономических интересах между США и Евросоюзом, который наметился во 2-м квартале 2018 года, для России оказался несбыточным прогнозом. В 3-м квартале США продолжили еще больше усиливать санкции против России, а страны Евросоюза продляли срок действия уже наложенных ранее санкций.

**II. Внутренняя политика.**

Пенсионная реформа – повышение возраста выхода на пенсию для россиян, ипотека – направление на дальнейшее снижение процентной ставки, пересмотр ставок по налогам, рост ставки налога НДС на 2%, с 18% до 20% - ключевые темы внутренней политики 2-го и 3-го кварталов 2018 года.

**Альтернативы для инвестиций**

**Политический фактор**

**Вывод**

*Политические факторы* в 2018 г. играют одну из ключевых угроз в дальнейшем экономическом развитии каждого государства.

**Иностраный бизнес уходит из России с рекордной в истории скоростью. Отток капитала из России резко ускорился на фоне угрозы санкций, неугасающего конфликта с Западом и замедления экономики.** Настолько масштабного ухода бизнеса статистика ЦБ не фиксировала ни в дефолт 1998-м, ни в момент глобального кризиса 2008 года, ни в 2014-м, когда присоединение Крыма обернулось крупнейшим со времен холодной войны обострением отношений с Западом.

**Российский бизнес:** исходя из результатов очередного глобального опроса «Барометр уверенности компаний», которое проводилось аудиторско-консалтинговой группой EY минувшей весной и

<sup>18</sup> Законопроект о переходе на исчисление налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости был принят в 2014 г. Ранее за основу бралась не кадастровая, а инвентаризационная стоимость. Принятые законом поправки в Налоговый кодекс вступили в силу 1 января 2015 г., однако кадастровая стоимость как основа расчета налога пока что используется не во всех регионах. У субъектов федерации есть возможность переходить на новый порядок расчета вплоть до 2020 г. В 2015 г. это сделали 28 субъектов, в 2016 г. – еще 49 регионов.

<sup>19</sup> Налоговая база будет снижена за счет налоговых вычетов. Кроме того, в течение первых 4-х лет с момента введения налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, будет действовать понижающий коэффициент. Коэффициент будет применяться в случае, если налог с инвентаризационной стоимости ниже, чем налог по кадастровой стоимости.

совпало с апрельским раундом американских санкций против крупного российского бизнеса, 84% собственников в России готовы отказаться от части активов из-за их неэффективности или каких-либо выявленных рисков. В опросе приняли участие 60 руководителей российских компаний из 14 секторов экономики. Но, спроса на эти активы не хватает: только 32% инвесторов готовы вложиться в новые проекты, следует аудиторско-консалтинговой группы EY (опрос есть у РБК).

По словам партнера EY, руководителя практики консультационных услуг по сделкам в СНГ Алексея Иванова (3 сентября 2018г.): «Основная активность рынка связана с продажей малого и среднего бизнеса, и на данный момент предложение превышает спрос: только 32% опрошенных планируют приобретения».

Главным риском, угрожающим развитию бизнеса, 55% респондентов в России назвали геополитическую напряженность. Также беспокойство вызывают изменение торговой политики, волатильность валютного курса и цифровая трансформация.

Объем сделок на рынке слияний и поглощений с участием российских компаний в первом полугодии 2018 года вырос более чем в два раза и достиг рекордных с 2014 года \$13,5 млрд, отмечали ранее аналитики Thomson Reuters. При этом число сделок оказалось самым низким за десять лет - всего 499.

Тенденция сокращения числа сделок на рынке слияний и поглощений продолжится, заявил РБК руководитель международно-правового департамента IPT Group Кирилл Валентинов. Спад активности, по его словам, связан с ростом экономических рисков и ухудшением условий кредитования бизнеса. «Основные риски по-прежнему находятся в политической плоскости. Внешние и внутренние факторы порождают невозможность долгосрочного планирования и уверенной оценки перспектив вложений», — пояснил Валентинов.

Несмотря на то, что многие макроэкономические факторы способствуют росту цен на рынке недвижимости, в краткосрочной перспективе в повышательный тренд сегменты рынка не выйдут. Как отмечалось и в предыдущих ежеквартальных аналитических отчетах за текущий год, активность спроса на рынке жилья поддерживает ипотечное кредитование. С ростом ставок по кредиту будет уменьшаться количество запросов на него, соответственно, и количество сделок. Сегмент коммерческой недвижимости непромышленного назначения (торгово-офисная недвижимость) все еще находится в стагнации, а производственного значения (производственные здания, склады и пр.) не вышел еще даже из рецессии. Количество предприятий среднего и малого бизнеса в России сокращается, крупный бизнес переживает слияния и поглощения. В такой ситуации многим предприятиям не до инвестиций в недвижимость.

## УРОВЕНЬ 2 (Региональный)

Анализ на региональном уровне позволяет понять, каким образом каждый фактор влияет на цены и на ситуацию на рынке недвижимости в целом и насколько сильным может быть это влияние. Ниже представим индикаторы ключевых факторов на рынке недвижимости и их оценку для пермского рынка коммерческой недвижимости.

Таблица 2.2

### Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке недвижимости и их влияние на цены за 3-й квартал 2018 г.

Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены недвижимости
Количество покупателей (обращений, сделок)	<p>Согласно данным Пермьстат<sup>20</sup> на 1 июля 2018 г. по сравнению с 1 июлем 2017 г. число учтённых в Статистическом регистре по Пермскому краю хозяйствующих субъектов всех видов деятельности (организаций, их представительств, филиалов и других обособленных подразделений) уменьшилось на 8,0% и составило 73514 ед.</p> <p>По оценке компании JLL, за девять месяцев 2018 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,84 млрд долл., что на 31% меньше результата аналогичного периода прошлого года (2,66 млрд долл.). В том числе показатель за 3-й квартал – 478 млн долл. – оказался на 9% ниже уровня аналогичного периода 2017 г.<sup>21</sup></p>	

<sup>20</sup> [http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/permstat/resources/ecd88b8040a5b7b6a6fde7367ccd0f13/7.1.html](http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/resources/ecd88b8040a5b7b6a6fde7367ccd0f13/7.1.html)

<sup>21</sup> Источник - CRE <https://www.cre.ru/analytics/72780>

<b>Оборот организаций, прибыль организаций</b>	<p>В январе-августе 2018 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 107191,8 млн. рублей прибыли что на 11,1% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года (570 организаций получили прибыль, 301 организация завершила отчетный период с убытками).</p> <p>За январь-август 2018 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в целом по Пермскому краю сумма убытка увеличилась в 3,5 раза, доля убыточных организаций возросла на 6,0 процентного пункта. Наибольшее увеличение данного показателя наблюдалось по видам деятельности «Деятельность в области информации и связи» – на 31,3 процентного пункта, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – на 17,3 процентного пункта.<sup>22</sup></p>	
<b>Оборот розничной торговли</b>	<p>Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2018 г. составил 395432,4 млн руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель увеличился на 5,6% (в сопоставимых ценах).</p> <p>Оборот общественного питания за первые 9 месяцев 2018 г. сложился в сумме 16653,8 млн руб., что в сопоставимых ценах на 8,1% ниже показателя соответствующего периода прошлого года.</p>	<b>пока нулевое</b>
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	<p>Официальные данные по объему инвестиций в основной капитал Росстат публикует с опозданием на 2 месяца после окончания отчетного квартала. В связи с чем в отчете приведены данные по показателю за январь-июнь 2018 г.</p> <p>По итогам первого полугодия 2018 г. инвестиции в основной капитал Пермского края составили 71389,9 млн руб. В сопоставимых ценах, показатель на 1,6% ниже, чем за аналогичный период 2017 г.</p>	
<b>Развитость банковской системы</b>	<p>В сентябре Центробанк повысил ключевую ставку на 0,25 п.п до 7,5% годовых. Специалисты некоторых банков считают, что это спровоцирует рост ипотечных ставок в течение года. Первая реакция на изменения оказалась разнонаправленной: одни кредитно-финансовые организации подняли ставки, другие опустили или сохранили на прежнем уровне.</p> <p>Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в Пермском крае на 01.09.2018 г. составил 223,8 млрд руб., что 9,1% выше данных аналогичного периода прошлого года (на 01.09.2017 г. объем кредитования составлял 205,2 млрд руб.).</p>	
<b>Инфляционные ожидания и психология покупателей</b>	<p>Потребительские цены на все товары и услуги в Пермском крае за январь-сентябрь 2018 г. выросли на 2,04%.</p> <p>При этом, по данным Пермьстата, наиболее значительно вырос индекс потребительских цен на услуги – 4,09%. Стоимость непродовольственных товаров на территории Пермского края за 9 месяцев подорожала на 3,08%, а вот ИПЦ на продовольственные товары изменился не так значительно: всего на -0,49% в сравнении с декабрем 2017 г.</p> <p><u>Исследование ВЦИОМ:</u> Индекс удовлетворенности жизнью в сентябре 2018 г. равен 54 п. – против 49 п. в сентябре 2017 г.</p> <p>Оценки материального положения по последним данным составляют 53 п. (для сравнения, год назад – 55 п., четыре года назад – 73 п.)</p> <p>Уровень социального оптимизма в сентябре 2018 г. (38 п.) существенно уступает значению аналогичного периода 2017 г. (57 п.). Самый низкий уровень оценки за всю историю исследований зафиксирован в июне 2018г. – 36п.</p> <p>Индекс оценок экономической ситуации в стране в сравнении с сентябрем прошлого года существенно снизился (37 п. в 2018 г. и 57 п. в 2017 г.).</p> <p>Расчетный показатель политической обстановки в стране в сентябре 2018г. – 52 п., в сентябре 2017г. фиксировался 71 п.</p> <p>Индекс оценок общего вектора развития страны в начале осени 2018 г. составил 48 п., что значительно ниже показателя 2017 г. (73 п.).</p>	  ход на пере-
<b>Уровень доходов населения</b>	<p>По данным Пермьстат среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-августе 2018 года составила 34 588,7 рубля и по сравнению с январём-августом 2017 года выросла на 8,7%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в январе-августе 2018 года увеличилась на 7,0% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.</p> <p>В январе-августе 2018 г. сохраняется значительная дифференциация заработной платы в месяц по видам экономической деятельности. Самый большой заработок в регионе в сфере добычи полезных ископаемых (60 749,9 руб.), в финансовом секторе (52 016,8 руб.) и в профессиональной научной и технической деятельности (48 451,2 руб.). Меньше всего в Пермском крае получают работники образовательной сферы (17 327,7 руб.), а также работники гостиничного бизнеса и предприятий общепита (18 170,5 руб.).</p> <p>По данным, полученным от организаций (без субъектов малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2018 года составила 25,4 млн. рублей.</p> <p>Несмотря на положительную динамику, направленную на увеличение уровня доходов населения, говорить о влиянии этого фактора, способного переломить текущую ситуацию на рынке недвижимости в сторону повышения спроса в ближайшем будущем, пока еще рано.</p>	

*Аналитический центр НАФИ провел исследование мнений россиян о том, насколько*

им необходим ремонт в квартире и сколько они готовы на него потратить. Согласно данным исследования, в ближайшее время сделать ремонт у себя в квартире или в частном доме планируют более трети жителей страны.

Более половины опрошенных (51%) заявили, что готовы потратить на ремонт не более 100 тысяч рублей. Чуть меньше жителей российских городов (18%) готовы вложить в ремонт от 100 до 250 тысяч рублей. И лишь 9% опрошенных по карману провести ремонт в своей квартире или доме за 500 – 750 тысяч рублей. Свыше миллиона рублей рассчитывают потратить только 3% россиян.

Факторы предложения	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены недвижимости
Объем предложения, ввод недвижимости	<p>За первые 9 месяцев 2018 г. в эксплуатацию было введено 29,7 тыс. кв. м производственно-складских площадей, что на 6% больше соответствующего показателя за аналогичный период прошлого года, когда объем ввода составил 28 тыс. кв. м.</p> <p>Общее количество предложений в 3-м квартале 2018 г. на рынке купли-продажи составило 156 ед., на рынке аренды – 445 ед. По сравнению с 3-м кварталом 2017 г. зафиксирована отрицательная динамика показателя: на рынке купли-продажи объем предложения уменьшился на 7%, на рынке аренды – на 10%.</p>	
Развитость банковской системы и других инструментов финансирования	<p>В сентябре Центробанк повысил ключевую ставку на 0,25 п.п до 7,5% годовых. Специалисты некоторых банков считают, что это спровоцирует рост ипотечных ставок в течение года. Первая реакция на изменения оказалась разнонаправленной: одни кредитно-финансовые организации подняли ставки, другие опустили или сохранили на прежнем уровне.</p> <p><i>Александр Каменев, руководитель агентства недвижимости и права «Белые ночи»:</i> «Большинство банков незамедлительно реагируют на повышение ключевой ставки и увеличивают ставки по своим кредитным продуктам, в том числе по ипотеке, на 0,5-1%. Понижение или повышение ставок – это запланированные и тщательно просчитанные действия. Банки, понизившие ставку в сентябре, конечно, выигрывают на фоне тех, кто уже ее повысил. Но как долго они смогут продержаться? Думаю, что несколько месяцев это возможно, а потом повышение вслед за остальными неминуемо».</p>	
Законодательная и нормативная база	<p>В 2015 г. в Пермском крае вступил в силу региональный закон о развитии ГЧП, что серьезно повышает реалистичность реализации ГЧП-проектов в крае.</p> <p>В апреле 2018 г. принят закон «Об инвестиционной политике Пермского края», регламентирующий отношения в сфере инвестиционной деятельности. Законопроект обеспечит единую систему работы с инвесторами на всех уровнях: от подготовки муниципалитетов до последующего сопровождения проектов и предоставления мер поддержки.</p> <p>С целью создания и развития на территории региона индустриальных парков в июле 2018 г. вступил в силу закон о налоговых льготах для управляющих компаний и резидентов индустриальных парков.</p> <p>В регионе действуют различные меры государственной поддержки промышленных предприятий посредством предоставления субсидий, займов, налоговых льгот и преференций, специальных инвестиционных контрактов.</p>	
Уровень издержек и инфляция цен в стройкомплексе	<p>По данным Пермстат в 1-м полугодии 2018 года (данные по 3-му кварталу 2018 пока отсутствуют) средняя стоимость строительства 1 кв. метра многоквартирного жилья в г. Перми составила 41 505 рублей. В тот же период прошлого года аналогичный показатель был на уровне 39 705 руб. Рост за период 1-е полугодие 2017 – 1-е полугодие 2018 составил 4,5%.</p>	
Ожидания продавцов	<p>Профессиональные участники рынка недвижимости негативно оценивают ситуацию на рынке недвижимости в краткосрочном периоде.</p> <p>Продавцы корректируют планы по продажам в зависимости от ситуации на рынке. На рынке коммерческой недвижимости ожидания продавцов ухудшаются: цены сделок меньше цен предложения, спрос уменьшается, увеличивается доля вакантных площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений идут на снижение арендных ставок.</p>	

► **Вывод**

В 2018 гг. продолжилось уменьшение средних цен предложения на рынке купли-продажи и средних арендных ставок на рынке аренды торгово-офисной недвижимости г. Перми.

Цены сделок уменьшаются еще более значительно: по каждой сделке цена корректируется под конкретного покупателя (за «живые» деньги - наибольший торг до 25%).

Большинство макроэкономических факторов оказывают понижающее влияние на цены на рынке коммерческой недвижимости (обороты торговли падают, число индивидуальных предпринимателей уменьшается, объем инвестиций в основной капитал держится на невысоком по сравнению с 2013-2014гг. уровне, доступность кредитных средств для бизнеса все также остается на высоком уровне риска, т.к. ставки высоки, динамика спроса отрицательна и т.д.), однако на региональном уровне все еще пока воздействуют локальные факторы, не позволяющие ценам значительно упасть. Пермь является одним из самых низкообеспеченных качественными торговыми и офисными площадями городов среди всех городов - миллионников России.

### УРОВЕНЬ 3 (Микроэкономический)

**Третий уровень** подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. *Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния оцениваемого помещения и пр.*

#### 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемый объект.

Оцениваемый объект представляет собой офисные помещения. В разделе отчета 4.2.1 рассмотрен рынок коммерческой недвижимости.

##### 4.2.1. Анализ рынка офисной недвижимости за 3 квартал 2018 г.

Исходя из территориального критерия представим структуру предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми (см. график 4.1.1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 4.1.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2018 г.

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми за 3-й квартал 2018 г.



График 4.1.1

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2018 г.

Район	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	+ 2 п.п.	↑
Индустриальный	+ 4 п.п.	↑
Кировский	- 2 п.п.	↓
Ленинский	- 2 п.п.	↓
Мотовилихинский	- 1 п.п.	↓
Орджоникидзевский	- 1 п.п.	↓
Свердловский	Нет изменений	

В 3-м квартале 2018 г. снизились доли числа предложений офисных объектов, предлагаемых на рынке купли-продажи на территориях Кировского, Ленинского, Мотовилихинского и Орджоникидзевского районов города.

На рынке коммерческой недвижимости г. Перми, как и на рынке жилья, прослеживается зависимость цены предложения от удаленности от центра города. Однако, категории престижности здесь формируются иначе в силу сложившихся деловых и торговых зон г. Перми. Для того чтобы отразить эту зависимость, было разработано зонирование торгово - офисной недвижимости г. Перми (см. Приложение 1).

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 3-й квартал 2018 г.



График 4.1.2

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2018 г.

Зона	Прирост/снижение доли	
I Центр	+ 1 п.п.	↑
II Прилегающие к центру районы	+ 1 п.п.	↑
III Районы средней	- 1 п.п.	↓

удаленности		
IV Отдаленные районы	- 1 п.п.	↓

Более половины (55%) всех предложений офисных объектов приходится на центральные микрорайоны города. В 3-м квартале 2018 г. уменьшились доли офисов, расположенных в III и IV зонах на 1 п.п.

Количество предложений офисных объектов по районам, зонам престижности г. Перми и по классам качества представлено в аналитических формах (см. Приложение 2).

Основной проблемой большинства региональных рынков является несоответствие заявленного класса офисных центров к предъявляемым требованиям для отнесения к тому или иному классу качества офисной недвижимости в соответствии с существующими классификациями. В связи с этим для удобства анализа специалисты ООО «АЦ «КД-консалтинг» объединили схожие по своим характеристикам офисные объекты в укрупненные группы, см. таб. 4.1.1 (более подробное описание см. Приложение 3).

Таблица 4.1.1

### Классификация офисной недвижимости г. Перми

Группа	Характеристика
<i>Отдельно стоящие административно-офисные здания. В том числе:</i>	
<i>I группа</i>	офисы высокого класса качества («А», «В+»)
<i>II группа</i>	качественные офисы («В»)
<i>III группа</i>	офисы среднего класса качества («С»)
<i>IV группа</i>	офисы низкого класса качества («D»)
<i>Встроенно-пристроенные офисные помещения:</i>	
<i>V группа</i>	встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)

Анализируя структуру предложения на рынке купли-продажи офисной недвижимости исходя из качественных характеристик, можно констатировать, что большая доля приходится на офисные помещения класса «С» (45,0%), - см. график 4.1.3. Отметим, что в предыдущие периоды примерно одинаковые доли в структуре предложения на рынке купли – продажи офисной недвижимости занимали встроенно – пристроенные офисные помещения и офисы класса «С».

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в разрезе качественных характеристик за 3-й квартал 2018 г.



График 4.1.3

### Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2018 г.

Группа	Прирост/снижение доли	
I группа: офисы класса «А» и «В+»	+ 5,0 п.п.	↑
II группа: офисы класса «В»	- 1,9 п.п.	↓
III группа: офисы класса «С»	- 1,5 п.п.	↓
IV группа: офисы класса «D»	+ 0,6 п.п.	↑
Автономные офисы	- 5,4 п.п.	↓

Офисы высокого класса качества «В+» и офисы низкого класса качества «D», как правило, представлены наименьшим числом предложений на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости в г. Перми. В 3-м квартале 2018 г. на открытом рынке купли-продажи предлагались офисы высокого класса качества («В+») в БЦ «Green Plaza» и «Гранд». Помимо них, присутствовали предложения в БЦ «Синица» на ул. Стахановская, 45, причем предложения присутствовали в рамках реализации имущества по процедуре банкротства собственника недвижимого имущества.

**Динамика средних цен предложения на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости**

**Средняя цена предложения на вторичном рынке офисной недвижимости в конце 3-го квартала 2018 г. составила 52 341 руб./кв.м, увеличение за 3-й квартал 2018 г. составило 1,5%.**

Рассматривая распределение числа предложений объектов офисной недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 4.1.4), можно отметить, что наибольшее количество предложений в течение двух лет находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 60 000 руб./кв. м (40,0% от общего количества предложений в выборке). На ценовой диапазон от 40 000 до 80 000 руб./кв. м приходится более половины всех предложений офисов на вторичном рынке г. Перми (59,5% на конец 3-го квартала 2018 г.).

Распределение числа предложений офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м) за 3-й квартал 2018 г.

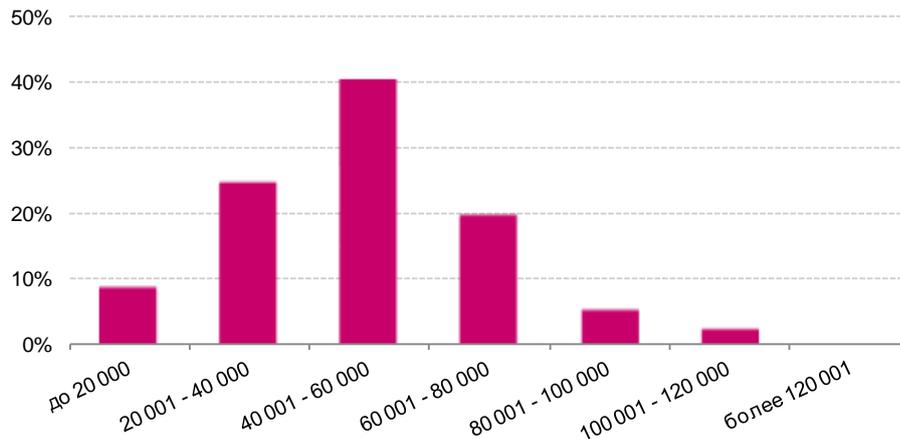


График 4.1.4

Офисные объекты с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв.м представлены единичными предложениями (2,2% от общего количества предложений в выборке).

Изменение среднеценовых показателей на рынке вторичной офисной недвижимости с разбивкой по районам за период с 3-го квартала 2017 г. по 3-й квартал 2018 г. представлено на графике 4.1.5.



График 4.1.5

**Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2018 г.**

Район	Рост/снижение	Индикатор
Дзержинский	+ 3,7%	↑
Индустриальный	- 2,5%	↓
Кировский*	-	-
Ленинский	нет изменений	-
Мотовилихинский	- 2,1%	↓
Орджоникидзевский*	+ 0,4%	↑
Свердловский	+ 2,5%	↑

\*Средний показатель в Кировском и Орджоникидзевском районах указан не во всех месяцах ввиду малого числа предложений на открытом рынке купли-продажи офисной недвижимости, по которым среднее значение цены рассчитывать нецелесообразно.

Среднеценовые показатели на вторичном рынке офисной недвижимости в 3-м квартале 2018 г. показывали разнонаправленную динамику в зависимости от района г. Перми: в Индустриальном и Мотовилихинском – уменьшение на 2,5% и 2,1% соответственно, а в Дзержинском, Орджоникидзевском, Свердловском – увеличение в пределах 0,4-3,7%.

Максимальная средняя цена предложения вторичной офисной недвижимости в размере 59 204 руб./кв.м зафиксирована в Ленинском районе, минимальная в размере 37 338 руб./кв. м – в Орджоникидзевском районе города.

На графике 4.1.6 представлена динамика средних цен предложения на рынке офисной недвижимости в зависимости от зоны престижности местоположения за период с 3-го квартала 2017 г. по 3-й квартал 2018 г.



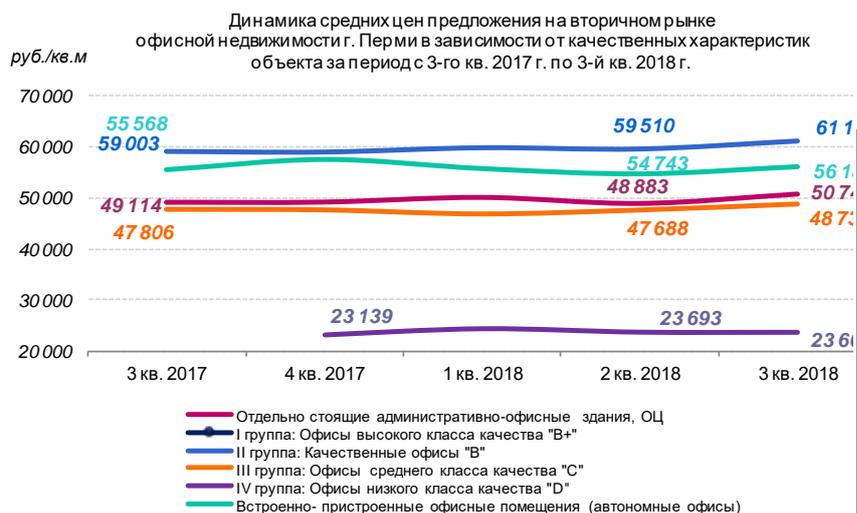
Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2018 г.

Зона	Рост/снижение	
I. Центр	+ 0,1%	↑
II. Прилегающие к центру районы	- 2,1%	↓
III. Районы средней удаленности	+ 1,0%	↑
IV. Отдаленные районы	*	-

График 4.1.6 \*см. пояснения в тексте

В 3-м квартале 2018 г. зафиксировано небольшое увеличение средней цены предложения на офисные помещения в I-й и III-й зонах престижности, в то время как в II-й зоне средняя цена предложения уменьшилась. В отдаленных районах число предложений уменьшилось, что не позволило определить показатель средней цены предложения.

На графике 4.1.7 отражена динамика средних цен предложения на офисные объекты в зависимости от качественных характеристик за период с 3-го квартала 2017 г. по 3-й квартал 2018 г. Из общего объема выборки были выделены отдельно стоящие административно-офисные здания различного класса качества и автономные офисы (встроено-пристроенные офисные помещения).



Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2018 г.

Группа	Рост/снижение	
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ	+ 3,8%	↑
I группа: офисы класса «А» и «В+»	-	-
II группа: офисы класса «В»	+ 2,8%	↑

График 4.1.7

III группа: офисы класса «С»	+ 2,2%	↑
IV группа: офисы класса «D»*	- 0,1%	↓
Автономные офисы	+ 2,6%	↑

\*На вторичном рынке купли-продажи офисных помещений в зависимости от качественных характеристик присутствуют все типы офисной недвижимости, однако офисы высокого класса качества, также как и офисы низкого качества, зачастую представлены единичными предложениями, в связи с чем, расчет среднеценового показателя по ним не всегда представляется возможным..

В 3-м квартале 2018 г. в продаже присутствовали офисы высокого класса качества «В+» в БЦ «Green Plaza» (45,0, 64,8, 99,2 тыс.руб./кв.м.), «Гранд» (68,9, 82,8, 120,0 тыс.руб./кв.м.) и в БЦ «Синица» на ул. Стахановская, 45 по ценам от 17,0 до 36,0 тыс.руб./кв.м (напомним, что предложение присутствовало в рамках реализации имущества по процедуре банкротства собственника недвижимого имущества).

Для более полного понимания пространственно - параметрических закономерностей, происходящих на вторичном рынке офисной недвижимости, представим диапазоны цен в зависимости от качественных характеристик офисного помещения и зоны престижности местоположения (см. табл. 4.1.2).

Таблица 4.1.2

**Диапазон цен предложения на вторичном рынке купли-продажи офисных помещений в зависимости от качественных характеристик и зоны престижности местоположения в 3-м квартале 2018 г.**

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения офисных помещений, руб./кв.м			Медиана, руб./кв.м	Погрешность в определении среднего, %
		min	средняя	max		
<b>Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ. В целом:</b>	231/192	10 798	50 747	120 000	50 030	4,3
I. Центр	128/113	26 296	54 945	120 000	56 000	3,5
II. Прилегающие к центру районы	57/37	17 347	43 450	65 625	41 667	7,4
III. Районы средней удаленности	36/9*	10 798	31 934	66 000	30 633	9,3
IV. Отдаленные районы	10/-	12 155	-	54 945	-	-
<b>I группа: Офисы высокого класса качества (А, В+)</b>	19/-	45 000	-	120 000	-	-
I. Центр	6/-	45 000	-	120 000	-	-
II. Прилегающие к центру районы	13/-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	-	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	-	-	-	-	-	-
<b>II группа: Качественные офисы (В)</b>	34/33	30 000	61 178	110 000	60 703	9,0
I. Центр	24/16	30 000	65 947	110 000	66 764	5,8
II. Прилегающие к центру районы	8/7*	45 000	51 364	65 625	53 996	7,4
III. Районы средней удаленности	2/-	-	-	66 000	-	-
IV. Отдаленные районы	-	-	-	-	-	-
<b>III группа: Офисы среднего класса качества (С)</b>	162/144	10 798	48 735	90 000	50 000	4,3

I. Центр	98/87	26 296	53 567	90 000	54 945	3,5
II. Прилегающие к центру районы	36/29	18 049	39 192	65 531	36 364	7,4
III. Районы средней удаленности	21/8*	10 798	27 984	55 714	28 079	9,4
IV. Отдаленные районы	7/-	12 155	-	54 945	-	-
<b>IV группа: Офисы низкого класса качества (D)</b>						
I. Центр	-	-	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	-	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	13/7*	11 932	24 618	35 135	22 000	24
IV. Отдаленные районы	3/-	-	-	-	-	-
<b>Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)</b>						
I. Центр	70/54	20 531	60 853	113 990	55 809	7,3
II. Прилегающие к центру районы	33/25	17 843	51 791	84 433	46 667	10,1
III. Районы средней удаленности	22/-	20 000	-	92 857	-	-
IV. Отдаленные районы	4/-	18 750	-	46 279	-	-

\*- выборка является нерепрезентативной, так как она состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик

В графе “Количество объектов” показано общее количество предложений данного типа, через дробь – количество объектов, по которому определено среднее значение. Для сверхмалых выборок через дробь указано количество предложений, по которым представлен диапазон цен предложений.

Вывод: В результате проведенного анализа можно отметить, что на вторичном рынке качественные офисы предлагаются в продажу в центральной части города и в прилегающих к центру районах. Купить офис среднего класса качества можно также в районах средней удаленности и в отдаленных районах, однако выбор достаточно ограничен. Встроенно-пристроенные офисные помещения присутствуют во всех районах города.

### **Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости**

Неопределенность в макроэкономической ситуации простимулировала инвесторов к вложению средств в реальный актив – недвижимость. Как и раньше, самыми ликвидными на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости г. Перми были малоформатные объекты: быстрее всех (в течение месяца) «уходили» встроенно-пристроенные коммерческие помещения площадью от 30 до 45 кв.м по ценам в пределах 10 млн руб. в большей степени с целью сохранения накопленного капитала в рублевом эквиваленте. Однако, что касается рынка аренды – ситуация сложилась иная: даже на малоформатные помещения спрос показал отрицательную динамику. Бизнес продолжает экономить, уменьшая затраты на аренду коммерческих площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений готовы идти на снижение арендных ставок. Управляющие компании большинства существующих ТЦ/ОЦ сегодня пересматривают либо структуру коммунальных и эксплуатационных расходов в пользу арендаторов либо арендные ставки в сторону уменьшения.

В 2018 г. ситуация на сегменте офисной недвижимости остается подобной 2016-2017 гг: цены сделок меньше цен предложения, ожидания продавцов ухудшаются, реальный спрос уменьшается, доли вакантных площадей увеличиваются.

Сроки экспозиции объектов напрямую зависят от уровня спроса, который складывается на рынке в тот или иной период времени.

#### **Вывод:**

**На рынке купли-продажи** офисной недвижимости сроки экспозиции больше, чем на рынке аренды.

Как уже было отмечено, первичный рынок офисной недвижимости в большинстве своем представлен помещениями на первых этажах строящихся или новых жилых домов. Сроки поглощения для офисных помещений малого (до 50-70 кв.м) и среднего (от 70 до 150 кв.м) формата в

новостройках находятся в диапазоне *от 4 до 12 месяцев*, сроки реализации офисов площадью свыше 100 кв.м составляют в среднем от 1 года.

На вторичном рынке сроки экспозиции малоформатных по площади офисов (до 50 кв.м) на рынке купли-продажи составили до 2-6 месяцев, для помещений площадью свыше 50 кв.м срок экспозиции увеличивается: офисы от 100 до 300 кв. м держатся на рынке от 4 до 10 месяцев, более крупные – свыше 6-8 месяцев.

На уменьшение или увеличение срока экспозиции влияют местоположение (удаленность от центра), расположение в здании (этаж, расположение относительно лестничной площадки, лифтового холла), класс качества, условия финансирования сделки (скидки, рассрочки) и т.д. Объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первых этажах, находят своего покупателя быстрее, нежели объекты, расположенные на 3-м этаже и выше. Особенно увеличение сроков экспозиции касается тех помещений, где цена квадратного метра высока и его качественные характеристики не совсем соответствуют заявленному классу здания в целом. Кроме того, срок экспозиции напрямую зависит от заявленной собственником (управляющей компанией) арендной ставки.

На рынке аренды спрос также показал отрицательную динамику. Бизнес экономит, уменьшая затраты на аренду коммерческих площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений готовы идти на снижение арендных ставок

Наиболее ликвидными были офисы по ставкам до 500 руб./кв. м в месяц, то есть ниже среднерыночной. Средние сроки экспозиции на рынке аренды офисов составили от 2 до 7 месяцев.

В целом, еще начиная с 2014 г. активность на рынке офисной недвижимости Перми заметно снизилась: практически отсутствуют крупные сделки, уменьшается число инвесторов, средние арендные ставки также снижаются в последние годы. При этом следует отметить, что эластичность спроса здесь выше, по сравнению с рынком купли – продажи. При снижении арендных ставок вакантные площади начинают заполняться.

В 3-м квартале наблюдались ротация арендаторов офисной недвижимости по причине проверки офисных площадей на предмет соответствия правилам и нормам пожарной безопасности и приостановкой работы отдельных бизнес и офисных центров, неудовлетворяющих этим требованиям.

#### 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования

Оценщиками ООО «Региональный центр независимой оценки» были найдены следующие предложения по продаже офисных помещений в 1 зоне престижности г. Перми.

Таблица 1

	<p><b>3 350 000</b> □</p> <p>60 909 □ кв м<sup>2</sup></p> <p>Офис, 55 м<sup>2</sup></p> <p>ул.Советской, д.21, Ленинский, Пермь, Пермский край</p> <p>Трехкомнатная квартира на первом этаже переделана под офис. Три кабинета, кухня, санузел. Сделан подвал в полный рост с электростанцией и вентиляцией. Два окна выходят на</p>	 <p>Посетная рассылка на рекламу</p> <p><b>ЖК «Молодежный» - от 1,5 млн руб!</b></p> <p>КОСКИВЕТ 14 р/к —</p>
	<p><b>37 999 999</b> □</p> <p>87 760 □ кв м<sup>2</sup></p> <p>Коммерческая недвижимость, 433 м<sup>2</sup></p> <p>Пермь, улица Чернышевского, 15В, Свердловский, Пермь, Пе...</p> <p>Уникальное, современное помещение: полностью оснащено: стелаж, мебель, отражающий МЕДИЦИНСКОГО ЦЕНТРА, с четкой организацией пространства. Делали для</p>	<p><b>Продажа недвижимости – Пермский край</b></p> <p>Продажа квартир – Пермский край</p> <p>Продажа домов – Пермский край</p> <p>Продажа участков – Пермский край</p> <p>Продажа комнат – Пермский край</p> <p>Новостройки и жилые комплексы – Пермский край</p>
	<p><b>10 000 000</b> □</p> <p>55 556 □ кв м<sup>2</sup></p> <p>Коммерческая недвижимость, 180 м<sup>2</sup></p> <p>Кудрявский, Пермский край, улица Килемкина, 31, Кудрявский, П...</p> <p>Продать помещение свободного назначения в центре города на оживленной перекрестке в новом доме. Двухэтажный этаж. Обширные холлы, 100 кв м в 5 помещениях. Детальнее</p>	 <p>АВАРАЖ</p>

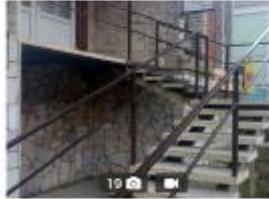


**19 800 000**

56 571  за м<sup>2</sup>

**Коммерческая недвижимость, 350 м<sup>2</sup>**  
Пермь, улица Ленина, 83, Дзержинский, Пермь, Пермский край

Продается коммерческая недвижимость 350 кв. м. в цокольном этаже многоквартирного жилого дома в центре города на перекрестке улица Кошкина и Ленина. Свободное



**2 550 000**

68 733  за м<sup>2</sup>

**Коммерческая недвижимость, 37,1 м<sup>2</sup>**  
ул Петропавловская, д.13, Ганнинский, Пермь, Пермский край

СРОЧНО продаю помещение общей площадью 37,1 кв.м. на 1-ом этаже кирпичного шестнадцатиэтажного жилого дома под размещение офиса, магазина и т.д. ЦЕНТР ГОРОДА!



**5 650 000**

56 500  за м<sup>2</sup>

**Коммерческая недвижимость, 100 м<sup>2</sup>**  
Пермь, Монастырская улица, 57, Ганнинский, Пермь, Пермский край

Продается помещение с отличным просмотром с двух улиц. Отлично под любой магазин, кафе, бар, кальянную. Даже если выйдете на Монастырскую. Общая площадь - 100 м2.



**5 935 050**

55 005  за м<sup>2</sup>

**Офис, 107,9 м<sup>2</sup>**  
ул Сокольская, 123, Кировский, Пермь, Пермский край

Помещение в новом здании 107,91 кв.м с отделкой "под ключ", свободная планировка, отдельный вход, опорожения территории. Развитая инфраструктура, близость остановок.



**2 603 970**

49 599  за м<sup>2</sup>

**Офис, 52,5 м<sup>2</sup>**  
Пермь, улица Куйбышева, 47, Свердловский, Пермь, Пермский край

Продаются несколько помещений на 2-м этаже офисного здания, общая площадь 52,5 кв.м. в Центре города по адресу г. Пермь, ул.



**150 000 000**

42 409  за м<sup>2</sup>

**Офис, 3537 м<sup>2</sup>**  
Пермь, бульвар Гагарина, 65А, Мотовилихинский, Пермь, Пермский край

Вашему вниманию предлагается БЦ «Смитап» класса В+ в приближенном к центру районе г. Перми по адресу: Бульвар Гагарина, 65А. БЦ 2008 г.п. представляет собой торгово-



**19 000 000**

27 027  за м<sup>2</sup>

**Офис, 703 м<sup>2</sup>**  
Пермь, Подлесная улица, 43, Дзержинский, Пермь, Пермский край

Продать офисные помещения (весь 3 этаж) в торгово-офисном здании общей площадью 703 кв.м. по адресу: ул. ПОДЛЕСНАЯ, 43. Объект расположен на центральной улице



**5 600 000**

45 455  за м<sup>2</sup>

**Офис, 123,2 м<sup>2</sup>**  
Пермь, Подлесная улица, 43, Дзержинский, Пермь, Пермский край

Продать 4 офисных помещения общей площадью 123,2 м2 (34,5м2, 34,7м2, 17,5м2, 16,5м2) в м/р Парковый, в торгово-офисном центре Подлесная, 43. Все сданы в аренду Moryt



**ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ**  
в Уфимском Аквапарке

- Кардблэ диванчики
- Праздничный стол
- Шоу-программа танцевальными и гастрол-группами
- Газель и бассейн
- Индивидуальная зона
- 4-часовая аренда в Уфимском Аквапарке

Уфа, Зинуровская, 33  
**(347) 297 0 297**  
aquafun.ru

Дорогие юбиляры! Поздравляем вас с днем рождения и приглашаем вас провести этот праздник в аквапарке!



**ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ**  
в Уфимском Аквапарке

- Кардблэ диванчики
- Праздничный стол
- Шоу-программа танцевальными и гастрол-группами
- Газель и бассейн
- Индивидуальная зона
- 4-часовая аренда в Уфимском Аквапарке

Уфа, Зинуровская, 33  
**(347) 297 0 297**  
aquafun.ru

Дорогие юбиляры! Поздравляем вас с днем рождения и приглашаем вас провести этот праздник в аквапарке!



Выбрать подарок



Выбрать подарок

882 "Сирень" 119 98, ст. Монах 4-й Перелесный, пер. д. 18, стр. 1-2, 0176 1007000000

Средняя стоимость 1 кв.м. офисных помещения в 1 зоне престижности г. Перми составила 58 000,00 руб.

#### **4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

В данном отчете в качестве единицы сравнения оценщик выбрал кв.м. и использует в качестве единицы сравнения показатель стоимости 1 кв.м. площади в дальнейших расчетах.

В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Основными ценообразующими факторами, влияющими на спрос и предложение производственно-складской недвижимости, являются:

1. факт сделки (уторговывание),
2. состав передаваемых прав,
3. условия финансирования сделки купли-продажи,
4. условия продажи,
5. время продажи,
6. местоположение,
7. физические характеристики,
8. экономические характеристики.

- **Условия финансирования сделки купли-продажи.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок.

- **Условия продажи.** Корректировка на данный элемент сравнения учитывают возможность оплаты приобретаемого имущества зачетом, векселями, в рассрочку, за безналичный расчет, возможность перехода права собственности с отсрочкой даты освобождения помещения старыми владельцами, и другими условиями сделки или другие дополнительные условия обычно ведут к увеличению стоимости объекта до 25 %).

- **Время продажи/ предложения.** При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

Принято корректировать цены объектов-аналогов, дата продажи (сделки) которых отличается от даты оценки на три месяца и более.

- **Факт сделки (уторгование).** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Значение результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок, в котором приняли участия представители многих городов России, в том числе и из г. Пермь, изложено в Справочнике Оценщика Недвижимости «Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» 2016г.

Скидки на торг. Активный рынок

**3.1.1. Активный рынок**  
Зачисления сделок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок	
	Средняя	Доверительный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Торгово-торговые объекты (общего назначения и специализированные)	10,2%	9,8% - 10,7%
2. Бизнес-классовые офисы (классы А, В)	9,7%	8,2% - 10,7%
3. Специализированная торговая недвижимость	8,2%	8,0% - 8,7%
4. Недвижимость, предложенная для продажи определенного вида бизнеса	12,7%	12,0% - 13,3%
<b>Финансовые ставки объектов</b>		
1. Торгово-торговые объекты (общего назначения и специализированные)	8,4%	7,5% - 8,9%
2. Бизнес-классовые офисы (классы А, В)	5,2%	7,0% - 8,7%
3. Специализированная торговая недвижимость	7,8%	7,3% - 8,4%
4. Недвижимость, предложенная для продажи определенного вида бизнеса	10,7%	10,1% - 11,3%

- местоположение – данный фактор является определяющим ввиду того, что зависимость цены от местоположения участка находится в прямой зависимости, объекты подбирались в одной категории престижности.

- площадь - из анализа рынка известно, что закономерным является рост стоимости 1 кв.м. при уменьшении общей площади объекта. Корректировка на площадь производилась в соответствии с исследованиями зависимости стоимости единицы площади помещения от его размера, проведенными Лейфером Л.А. (<http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>).

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объектом является офисное помещение, расположенное по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11

Объект оценки расположен в категории престижности 1 зона.

По данным аналитики рынка торгово-офисной недвижимости, полученной аналитиками «Аналитический центр «КД-Консалтинг» средняя стоимости 1 кв.м. составляет: 20 531- 113 990 руб., согласно таблице 4.1.2 настоящего отчета.

Сроки экспозиции объекта оценки в среднем составляет от 3 до 4 месяцев.

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости.

В соответствии с определением рыночной стоимости, ее расчет выполняется исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость объекта будет максимальной.

Согласно ценовой градации помещений на рынке недвижимости помещения, как правило, делятся на следующие типы:

- торговые (торговые залы, магазины),
- офисные (кабинеты),
- помещения административно-бытовых корпусов на территории предприятий и производственно-складских комплексов (заводоуправления).
- производственно-складские (мастерские, складские помещения, цеха, гаражи),
- вспомогательные (подсобные, коридоры, лестничные клетки, санузлы, уборные, лифтовые шахты и т. д.).

**Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.)** – процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Существует рекомендованный подход к поиску наиболее эффективного использования имущества. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по четырем критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая осуществимость.
4. Максимальная эффективность.

**Законодательная разрешенность** – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством. Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определенной этажности, запретом на строительство в конкретном месте, негативным настроением местного населения.

**Физическая осуществимость** – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

**Финансовая осуществимость** – рассмотрение из физически осуществимых и разрешенных законом использований того использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов). Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции.

**Максимальная эффективность** – выявление из финансово осуществимых видов использования того, которое приносит максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (незастроенного).**

При данном анализе предполагаем, что участок земли является незастроенным (или свободным от имеющихся улучшений).

**Физически возможные варианты использования.**

Рассматриваемый земельный участок многогранный по форме, ровный по поверхности, сложенный из грунтов с хорошими физико-механическими свойствами и низким уровнем грунтовых вод, с технической точки зрения не накладывает никаких ограничений на возможные варианты застройки.

**Законодательно разрешенное использование.**

Органами местной власти данный участок был предоставлен под строительство административного здания.

Однако не исключена возможность получения разрешения и на другие виды использования.

**Варианты использования, приносящие прибыль.**

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

С учетом расположения земельного участка (Дзержинский район г. Перми), его категорию и разрешенное использование, наилучшим использованием земельного участка считаем его использование в соответствии с целевым назначением.

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.**

Оцениваемый объект недвижимости в настоящее время эксплуатируется, в целом находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования застроенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- продолжение использования в таком состоянии, в каком недвижимость находится сейчас;
- реконструкция или обновление (изменение дизайна);
- снос строений.

Применяем четыре, указанных выше, теста для каждой из трех вышеупомянутых альтернатив по наиболее эффективному использованию. Все три варианта физически возможны и юридически допустимы. Тест финансовой обоснованности заключается в том, что использование должно обеспечить доход равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Использование также должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое дает наивысшую стоимость, согласующуюся с коэффициентом дохода, гарантированного рынком для этого типа использования. Рассматриваем все три сценария, с принятием во внимание ожидания инвестора на данный момент.

Заключения по поводу анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности. Либо снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и строительства альтернативных объектов.

**Продолжение текущего варианта использования здания**

Существующие строения могут либо остаться в том состоянии, в каком они находятся сейчас, либо использоваться в другом функциональном назначении. Исходя из анализа критериев финансовой обоснованности и максимальной продуктивности продолжение использования помещений в текущем функциональном назначении наиболее целесообразно. На основании проведенных нами исследований, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и оцениваемых помещений, мы считаем, что в данный момент времени наиболее рационально использовать помещение в соответствии с проектными решениями – под коммерческие нужды.

**Реконструкция и ремонт здания**

Оцениваемый объект недвижимости является встроенное помещение, построенными в 2005 году. Здания в целом находятся в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Исходя из анализа НЭИ, необходимости в перепрофилировании объекта для иного целевого использования помещений нет.

**Снос строений**

Оцениваемый объект недвижимости является встроенное помещение, построенными в 2005 году. Вариант сноса строений не рассматривается.

**Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых помещений.**

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизнеспособность проектов, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки: использование помещений в качестве торгово-офисного помещения.

**Вывод:** Целью оценки является определение стоимости объекта в их текущем состоянии с учетом их Н.Э.И.

Результаты анализа наиболее эффективного использования сведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1.

Наименование объекта	Результат анализа Н.Э.И.	Вид определяемой стоимости
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	использование в качестве торгово-офисных помещений	рыночная
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.		

## 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости прав на объект собственности, определенной в соответствии с принятыми процедурами оценки стоимости. «Процесс оценки» представляет собой модель действий, отражающую понимание стоимости и методы, используемые для оценки стоимости.

Существует три традиционных подхода определения рыночной стоимости недвижимости: затратный подход, сравнительный подход и доходный подход. Каждый из трех подходов соотносится с другими, поскольку они основаны на сборе и анализе данных по продажам, стоимости и доходам, касающихся оцениваемой недвижимости.

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, исходя из специфики оценки и вида определяемой стоимости.

Во всех подходах наиболее важным источником данных является рынок. Это относится не только к методу сравнительных продаж, но и к определению затрат на создание (изготовление) объекта, уровню арендной платы, коэффициентам не занятости, расходам, коэффициентам капитализации, ставки дисконтирования, строительным издержкам и другим аспектам экономической жизни.

### Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости имущества. Подход основан на определении стоимости затрат, которые может понести потенциальный покупатель при создании (изготовлении) нового объекта с полезностью, аналогичной оцениваемому и определению величины накопленного износа всех видов, имеющихся у оцениваемого объекта.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредствованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Стоимость создания (изготовления), в зависимости от типа объекта и условий, может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости объектов (улучшений), вызванная физическими разрушениями (физический износ  $F_{и}$ ), функциональным устареванием (функциональным устареванием  $F_{уу}$ ), внешним устареванием (внешнее устаревание  $V_{у}$ ) или комбинацией этих факторов.

Накопленный износ может определяться непосредственно путем осмотра объекта и анализа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

В теории и практике оценки различают три метода определения степени износа и устареваний:

1. Метод разбивки на виды износа и устареваний (в том числе  $F_{и}$ ,  $F_{уу}$  и  $V_{у}$ ).
2. Метод срока жизни.
3. Метод сравнения продаж (рыночный метод).

В данном случае для определения накопленного износа применяем метод разбивки на виды износа и устареваний. Этот метод основан на подробном рассмотрении и учете всех видов износа и устареваний, к которым относят: физический износ ( $F_{и}$ ), функциональное устаревание ( $F_{уу}$ ) и внешнее (экономическое) устаревание ( $V_{у}$ ).

Физический износ ( $F_{и}$ ) для объектов недвижимости есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействий (ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов объекта).<sup>23</sup>

Функциональное устаревание ( $F_{уу}$ ) есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям. Он может проявляться в излишке производственных мощностей, конструктивной избыточности, недостатке утилитарности или избытке производственных затрат.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> <http://www.nwsa.ru/spec/dict/?lid=i&tid=194>

<sup>24</sup> <http://www.nwsa.ru/spec/dict/?lid=i&tid=197>

Экономическое (внешнее) устаревание ( $V_y$ ) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов – общеэкономические и внутриотраслевые изменения (сокращение спроса на определенный вид продукции или услуги, сокращение предложений или ухудшение качества сырья, рабочей силы, сооружений и коммуникаций); изменение рыночных условий (положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям); правовые изменения (изменение законодательных условий и т.д.), изменение управленческих концепций, политической ситуации.

Существует два подхода к оценке внешнего устаревания:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

В соответствии с принципом замещения расчетливый инвестор не станет вкладывать деньги в непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них определенную выгоду. В этом случае возможны два варианта: если предприятие работает не в полную мощность по экономическим причинам, то потери, обусловленные недоиспользованием, относятся к экономическому устареванию; если же нарушен производственный баланс (имеются узкие участки производства), то потери могут быть отнесены на функциональное устаревание.

Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:

- Расчет стоимости земельного участка.
- Расчет полной стоимости затрат на воспроизводство или замещения улучшений.
- Определение величины накопленного износа и устареваний улучшений.
- Уменьшение полной стоимости затрат на воспроизводство на сумму накопленного износа и устареваний для получения реальной стоимости улучшений.
- Расчет величины прибыли предпринимателя
- Добавление к рассчитанной реальной стоимости улучшений с учетом прибыли предпринимателя стоимости земли.

#### **Сравнительный подход**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. После сопоставления и выявления всех факторов различия вносятся поправки в стоимости объектов-аналогов, все поправки относятся к аналогам, а не к объекту оценки.

Расчет рыночной стоимости объектов сравнительным подходом может быть осуществлен двумя методами:

- методом корректировок;
- метод с применением мультипликатора.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод корректировок наиболее применим к объектам, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, а также возможно внесение корректировок. Как правило, к таким объектам относятся здания.

Метод с применением мультипликатора используется при оценке объектов, по которым практически невозможно внесение корректировок. Как правило, к таким объектам относятся сооружения и частично здания.

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

- Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор параметров сравнения.
- Сравнение объекта оценки и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
- Согласование данных по аналогам и определение стоимости объекта оценки.

### **Доходный подход**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые понесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например: от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом может быть осуществлен двумя методами:

- методом прямой капитализации доходов;
- методом дисконтирования денежного потока.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации доходов наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Метод дисконтирования денежного потока используется при оценке объектов, имеющих нестабильные, заниженные или завышенные, потоки доходов и расходов.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе:

- Подбор информации по аренде объектов, аналогичных оцениваемому.
- Прогнозирование доходной и расходной части от пользования объектом оценки.
- Определения ставки капитализации (дисконтирования).
- Расчет текущей стоимости денежного потока.
- Расчет стоимости реверсии (при методе дисконтирования).
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### **Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта**

В результате оценки рыночной стоимости тремя подходами, исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемым объектам, мы получаем один, два или три стоимостных показателя, в зависимости от процесса проведения оценки по каждому объекту. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки – получение рыночной стоимости объекта.

### **Выбор подходов для оценки рыночной стоимости объекта**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Затратный подход не отражает тенденцию покупок и продаж на рынке объектов недвижимости. Также существует достаточное количество рыночной информации по объектам аналогичным объекту оценки и оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, мы приняли решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.

Рынок аналогичных объекту зданий и помещений находится на стадии формирования, и в настоящее время существуют как реальные продажи, так и предложения на продажу подобных объектов, поэтому в рамках данного Отчета сравнительный подход применяется, используется метод корректировок.

Доходный подход объединяет методы дисконтирования денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога.

Применение доходных методов требует соблюдения принципов наиболее эффективного использования объектов. Они основаны на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет эксплуатации объекта недвижимости.

Для объекта оценки, находящегося в удовлетворительном, пригодном для эксплуатации состоянии, при расчете стоимости доходным подходом применяется метод прямой капитализации доходов.

Для объекта оценки, находящихся в неудовлетворительном состоянии, учитывая необходимость в проведении работ по капитальному ремонту, при расчете стоимости доходным подходом применим метод дисконтирования денежных потоков.

В данном случае объекты в целом находятся в удовлетворительном состоянии, для дальнейшей их эксплуатации необходимости в проведении капремонта нет. С учетом изложенного расчет стоимости объекта доходным подходом проводим с применением метода прямой капитализации доходов.

При расчете доходной недвижимости за основу принимаются рыночные арендные ставки, которые формируются под воздействием рынка, с учетом финансовых и иных рисков.

**Вывод:** Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проводим с применением двух подходов с последующим согласованием полученных результатов.

## 7. Определение стоимости объекта оценки

### 7.1. Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Одним из методов данного подхода является метод сравнения продаж, основанный на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках, производя сравнения с оцениваемым объектом. Данный метод наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Основой для расчета стоимости сравнительным подходом в настоящее время могут служить цены спроса и предложения, имеющиеся в риэлторских фирмах, специализирующихся на торговле коммерческой и гражданской недвижимостью, а также, разработанные специалистами-аналитиками этих фирм, конъюнктурные карты на различные типы недвижимости, позволяющие определить математические пропорции между ценами на аналогичные объекты гражданской недвижимости, расположенные в различных территориальных зонах города. Также, оценщиками Пермского края используется информация, публикуемая в регулярных специализированных печатных изданиях «Районы. Кварталы. Квартиры»). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

На основании анализа наилучшего и оптимального использования, оцениваемые помещения в сравнительном подходе рассматриваются как находящиеся в хорошем – пригодном для эксплуатации состоянии. Для сравнения взяты объекты, близкие оцениваемому объекту по общим строительным характеристикам и функциональному назначению. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом факторов, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Исходя из полученной информации, расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом проводим с применением метода корректировок.

Единицей сравнения выбрана стоимость квадратного метра общей площади объекта (общепринятая единица сравнения на данном сегменте рынка производственной недвижимости г. Перми).

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и рассчитаны на основании анализа рынка недвижимости.

Поправка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, поправка со знаком «-» в случае, если уступает.

### Определение рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки проводим по формуле:

$$PC_{\text{кв.м.}} = ЦП_{\text{м/оа}} \pm к, \text{ где}$$

ЦП<sub>м/оа</sub> – цена продажи 1 кв.м. помещений объекта-аналога, руб.;

к – корректировка на отличительные признаки объекта-аналога от объекта оценки

Для определения рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки цена продажи 1 кв.м. объекта-аналога корректируются с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта. Результаты расчетов сведены в таблице 7.1.2. Характеристика выбранных аналогов приведена в таблице 7.1.1.

Краткая характеристика объектов-аналогов

Таблица 7.1.1

№	Наименование	Объекты сравнения				
п/п	показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
1	2	3	4	5	6	7
<b>Информация об объекте</b>						
1	Наименование объекта	Торгово-офисные помещения				
2	Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259020674">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259020674</a> т. 8-922-308-94-99	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259869987">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259869987</a> т. 8-912-061-27-73	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260078123">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260078123</a> т. 8-908-258-23-11	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-262028476">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-262028476</a> т. 8-922-323-37-77	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260356592">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260356592</a> т. 8-964-190-95-
3	Краткая характеристика	Продам офисное помещение удачно расположенное в Самом Центре. Все Документы готовы. Чистая продажа. Офис 202 находится в Бизнес Центре на 2 этаже. После ремонта, Полностью меблирован, новое освещение, пож. Сигнализация, кондиционер, автоматические ставни на окнах, надежные двери.	Продажа: тихий и удобный офис в центре города. Местоположение: м/р-н Разгуляй, отличная транспортная доступность, хорошее и престижное местоположение. Есть возможность парковки собственных автомобилей 3-5 автомашин без оплаты за стоянку. О помещении: (нежилое помещение) - Кабинетная система - 3 отдельных кабинета (9,5+27,5+16,4 кв.м.);	Приобретайте офисное помещение в центре города. Помещение сделано из 3 - комнатной квартиры , расположенной на 1 этаже жилого дома. На данный момент данное помещение полностью сдано. Доходность составляет 40-50 тыс. руб.	Продаётся офисное помещение у Гипермаркета семья! Отдельный вход Туалет интернет телефон 2 парковочных место Срочно!!!	Центр города Пермь (Перекресток ул. Екатеринбургской и Гипермаркета) продается офисное помещение с отдельным входом, площадью 132,0 кв.м., и вспомогательными помещениями: коридор 11,2 кв.м., пульт охраны 11,2 кв.м., тамбур 3,4 кв.м., вестибюль 10,3 кв.м.
4	Месторасположение	Пермь, улица Тимирязева, 24А, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Ленина, 7А, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, Рабоче-Крестьянская улица, 19, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Попова, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)

5	Площадь помещений (S) кв.м.	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
5	Конструктивное решение, дальнейшее использование	Используется по назначению				
7	Состояние, качество отделки	Простая отделка в хорошем состоянии				
<b>Информация о продаже</b>						
1	Дата продажи (предложения)	(декабрь 2018 г.)				
2	Переданные права	право собственности				
3	Финансирование	денежные средства				
4	Условия продажи	рыночные				
5	Цена продажи (предложения) объекта (ЦП) (руб.)	4 850 000,00	4 950 000,00	4 200 000,00	3 000 000,00	9 600 000,00
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (ЦП/S) (руб.)		68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27

**Определение рыночной стоимости 1 кв.м.**

Таблица 7.1.2.

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения					
		объект оценки	1	2	3	4	5
Цена продажи без торга	Руб.		4 850 000,00	4 950 000,00	4 200 000,00	3 000 000,00	9 600 000,00
Целевое использование	м <sup>2</sup>	Торгово-офисное помещение					
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (руб.)			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Условия финансирования		Разовый	Те же				
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Права собственности	%	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0

Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Условия продажи	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Состояние рынка	%	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Реальность сделки	%		Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку
Корректировка (%)			-10,20	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена	%		<b>61 342,25</b>	<b>58 030,03</b>	<b>53 880,00</b>	<b>67 518,80</b>	<b>65 309,09</b>
Местоположение	Руб./м <sup>2</sup>	Город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11 (1 зона престижности)	Пермь, улица Тимирязева, 24А, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Ленина, 7А, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, Рабоче-Крестьянская улица, 19, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Попова, 23, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)
Корректировка (%)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ликвидность по площади	Руб.	125,5	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
Корректировка (%)			-5,5	-4,8	-5,7	-10,8	+0,5
(руб.)	%		-3 396,6	-2 795,4	-3 055,5	-7 310,3	+330,6
Наличие коммуникаций		коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Корректировка (руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	Руб.		<b>57 945,70</b>	<b>55 234,61</b>	<b>50 824,49</b>	<b>60 208,47</b>	<b>65 639,71</b>
Внутренняя отделка	Руб.	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
Корректировка (руб.)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цена продажи 1 кв.м. аналогов, приведенная к	%		<b>57 945,70</b>	<b>55 234,61</b>	<b>50 824,49</b>	<b>60 208,47</b>	<b>65 639,71</b>

объекту оценки (руб.)							
Вес	Руб.		0,200	0,205	0,206	0,178	0,212
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (руб.)	Руб./м <sup>2</sup>	<b>57 963,63*</b>	<b>11 579,83</b>	<b>11 299,32</b>	<b>10 449,12</b>	<b>10 687,12</b>	<b>13 948,25</b>
Коэффициент вариации	%	9,54%**	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%*				

\*Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

\*\*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Таблица 7.1.3.

ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ			
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1	57 945,70	24,90	619,94
2	55 234,61	2735,99	7 485 630,52
3	50 824,49	7146,11	51 066 839,14
4	60 208,47	2237,88	5 008 096,54
5	65 639,71	7669,12	58 815 332,87
<b>СУММА</b>	<b>289 852,98</b>	<b>19 813,99</b>	<b>122 376 519,02</b>
Средняя	<b>57 970,60</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>5 531,20</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>9,54%</b>	

Корректировки к стоимости производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (последовательные корректировки),

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (независимые). В первую очередь вносим процентные поправки, далее вводятся абсолютные поправки.

**Обоснование корректировок:**

Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту.

Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты, предполагаем, что условия проведения расчетов – рыночные. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) – не проводится, т.к. объекты – аналоги и объект оценки не имеют ограничений в использовании и каких-либо обременений.

Корректировка на динамику сделок на рынке (дату продажи) – не проводится, т.к. все объекты – аналоги и объект оценки выставлены на продажу в декабре 2018 г.

Поправка на уторговывание. Поправка учитывает так называемые скидки при совершении сделок.

Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в «процессе торгов на рынке стороны действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение. Существование скидок на торг, имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества отмечалось многими спорами. При этом обычно указывается весьма широкий диапазон значений. Так, например, поправка на торг земельных участков в 2009 году доходила до 50-60%, но при этом для качественных участков с удачным месторасположением, отсутствием обременений и ограничений по использованию эта поправка могла не превышать 15%. Особенностью данных характеристик является то, что непосредственное получение первичной информации для их определения сопряжено с техническими трудностями. Дело в том, что отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяет сопоставить цены предложений с конечным результатом продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не предоставляется возможным. Таким образом, единственным источником информации о таких скидках могут служить риэлторские компании. Так обращая к оценщикам вопрос о величине скидок, мы исходим из того, что в процессе оценки они в свою очередь неоднократно обращались к своим региональным риэлторам с подобным вопросом. Это позволило им сформировать свое мнение.

Так согласно результатам эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок в котором приняли участия представители многих городов России в том числе и из г. Перми, проведенных

и изложенных в Справочнике Оценщика Недвижимости «Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» 2016 г., таблица 90 страница 299.

Таблица 7.1.4

9.1.1. Активный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по периодам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, для корректировки принимаем значение равное **-10,2%**.

Корректировка на площадь. Одним из основных ценообразующих факторов является площадь. В соответствии с исследованиями зависимости стоимости единицы площади помещения от его размера, проведенными Лейфером Л.А. (<http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>), данная зависимость имеет степенной характер:

$$\text{Удельный показатель} = A * S^B$$

где: В – «коэффициент торможения» цены;

А – переменная;

S – площадь.

Обычно коэффициент торможения цены лежит в диапазоне от 0,1 до 0,3 для достаточно развитых рынков (в соответствии с мнением оценочного сообщества, appraiser.ru Вестник оценщика, Форум – Оценщик.ру – Все для оценки и для оценщика, ocenchiki.ru, Оценщики и оценочная деятельность и прочие).

В рамках настоящей оценки оценщик экспертно принял минимальное значение коэффициента торможения цены  $B = -0,1$ .

Тогда значение корректировки на «площадь» определяется по формуле:

$$K_i = \left( \frac{S_{об.оц.}}{S_{аналога}} \right)^{-0,1} - 1$$

Таблица 7.1.5

Расчет корректировки на площадь (масштаб)		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	кв.м.	125,5	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(125,5/71)^{-0,1} - 1$	$(125,5/76,6)^{-0,1} - 1$	$(125,5/70)^{-0,1} - 1$	$(125,5/39,9)^{-0,1} - 1$	$(125,5/132)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)			-0,055370591	-0,04817193	-0,05670956	-0,108270946	0,005062387
Корректировка (Kпi)	%		<b>-5,5</b>	<b>-4,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>+0,5</b>

Местоположение. Эта поправка учитывает коммерческую привлекательность объекта коммерческой недвижимости по условиям проходимости, транспортной доступности или территориальной привлекательности для клиентов. Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» разработано зонирование районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения офисно-торговой недвижимости. Все объекты аналоги расположены в 1 зоне (ЦЕНТР) как и объект оценки.

- корректировки к стоимости в зависимости от отделки, выполненной в помещении

Таблица 7.1.6

отделка в оцениваемых помещениях		величина корректировки в зависимости от отделки, выполненной в помещении-аналоге (%)						
тип	состояние	отсутств.	Простая			Евро		
			удовлетв.	хорошее	отличное	удовлетв.	хорошее	отличное
Евро	отличное	+ (20÷25)	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0
	хорошее	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)
	удовлетв.	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷10)
Простая	отличное	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷10)
	хорошее	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (0÷5)	- (5÷10)	- (10÷15)
	удовлетв.	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (5÷10)	- (5÷10)	- (10÷15)	- (15÷20)
Отсутств.	неудовл.	0	- (0÷10)	- (10÷20)	- (20÷30)	- (30÷35)	- (35÷40)	- (40+)

**Корректировка не вводится.**

Окончательная величина стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки складывается из суммы произведений скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объекта сравнения и весовых коэффициентов достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объекта сравнения. Весовые коэффициенты достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объектов сравнения (удельной стоимости) в таблице поправок для объектов сравнения были рассчитаны с учетом количества сделанных корректировок по каждому объекту-аналогу. При этом был реализован принцип: чем меньше корректировок, тем больше достоверность скорректированного значения цены объекта сравнения и, следовательно, больше вес удельной стоимости по этому объекту сравнения. Формула расчета весового коэффициента:

$$k_{в} = \frac{\left[ \frac{\sum_{i=1}^n ABS(k_i) - ABS(k_i)}{\sum_{i=1}^n ABS(k_i)} \right]}{n-1} \quad [1]$$

где:

$k_{в}$  – весовой коэффициент,

$ABS(k_i)$  – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога,

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$PC = Цм \times S, \text{ где}$$

Цм – рыночная стоимость 1 кв. м.;

S – площадь помещений.

Результаты расчетов сводим в таблицу 7.1.7.

Таблица 7.1.7.

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб. округлено
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	125,5	57 963,63	7 274 435,47	<b>7 270 000,00</b>

Краткая характеристика объектов-аналогов

Таблица 7.1.8

№	Наименование	Объекты сравнения				
		п/п	показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3
1	2	3	4	5	6	7
<b>Информация об объекте</b>						
1	Наименование объекта	Торгово-офисные помещения				
2	Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259020674">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259020674</a> т. 8-922-308-94-99	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259869987">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259869987</a> т. 8-912-061-27-73	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260078123">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260078123</a> т. 8-908-258-23-11	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-262028476">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-262028476</a> т. 8-922-323-37-77	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260356592">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260356592</a> т. 8-964-190-95-...
3	Краткая характеристика	Продам офисное помещение удачно расположенное в Самом Центре. Все Документы готовы. Чистая продажа. Офис 202 находится в Бизнес Центре на 2 этаже. После ремонта, Полностью меблирован, новое освещение, пож. Сигнализация, кондиционер, автоматические ставни на окнах, надежные двери.	Продажа: тихий и удобный офис в центре города. Местоположение: м/р-н Разгуляй, отличная транспортная доступность, хорошее и престижное местоположение. Есть возможность парковки собственных автомобилей 3-5 автомашин без оплаты за стоянку. О помещении: (нежилое помещение) - Кабинетная система - 3 отдельных кабинета (9,5+27,5+16,4 кв.м.);	Приобретайте офисное помещение в центре города. Помещение сделано из 3 - комнатной квартиры, расположенной на 1 этаже жилого дома. На данный момент данное помещение полностью сдано. Доходность составляет 40-50 тыс. руб.	Продаётся офисное помещение у Гипермаркета семья! Отдельный вход Туалет интернет телефон 2 парковочных место Срочно!!!	Центр города Перми (Перекресток ул. Екатеринбургской и Г.И. Пирогова) продается офисное помещение с отдельным входом, входной группой, площадью 132,0 кв.м., и вспомогательными помещениями: коридор 11,2 кв.м., пульт охраны 11,2 кв.м., тамбур 3,4 кв.м., вестибюль 10,3 кв.м.
4	Месторасположение	Пермь, улица Тимирязева, 24А, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Ленина, 7А, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, Рабоче-Крестьянская улица, 19, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Попова, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)

5	Площадь помещений (S) кв.м.	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
5	Конструктивное решение, дальнейшее использование	Используется по назначению				
7	Состояние, качество отделки	Простая отделка в хорошем состоянии				
<b>Информация о продаже</b>						
1	Дата продажи (предложения)	(декабрь 2018 г.)				
2	Переданные права	право собственности				
3	Финансирование	денежные средства				
4	Условия продажи	рыночные				
5	Цена продажи (предложения) объекта (ЦП) (руб.)	4 850 000,00	4 950 000,00	4 200 000,00	3 000 000,00	9 600 000,00
Цена продажи (предложения) 1кв.м. (ЦП/S) (руб.)		68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27

**Определение рыночной стоимости 1 кв.м.**

Таблица 7.1.9.

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения					
		объект оценки	1	2	3	4	5
Цена продажи без торга	Руб.		4 850 000,00	4 950 000,00	4 200 000,00	3 000 000,00	9 600 000,00
Целевое использование	м <sup>2</sup>	Торгово-офисное помещение					
Цена продажи (предложения) 1кв.м. (руб.)			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Условия финансирования		Разовый	Те же				
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Права собственности	%	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0

Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Условия продажи	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Состояние рынка	%	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)	(декабрь 2018 г.)
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			68 309,86	64 621,41	60 000,00	75 187,97	72 727,27
Реальность сделки	%		Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку	Предложение актуально по звонку
Корректировка (%)			-10,20	-10,20	-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена	%		<b>61 342,25</b>	<b>58 030,03</b>	<b>53 880,00</b>	<b>67 518,80</b>	<b>65 309,09</b>
Местоположение	Руб./м <sup>2</sup>	Город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11 (1 зона престижности)	Пермь, улица Тимирязева, 24А, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Ленина, 7А, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, Рабоче-Крестьянская улица, 19, Свердловский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермь, улица Попова, 23, Ленинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)
Корректировка (%)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ликвидность по площади	Руб.	151,6	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
Корректировка (%)			-7,3	-6,6	-7,4	-12,5	-1,4
(руб.)	%		-4 481,1	-3 829,2	-4 006,8	-8 437,2	-897,9
Наличие коммуникаций		коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Корректировка (руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	Руб.		<b>56 861,15</b>	<b>54 200,80</b>	<b>49 873,23</b>	<b>59 081,58</b>	<b>64 411,16</b>
Внутренняя отделка	Руб.	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии	Простая отделка в хорошем состоянии
Корректировка (руб.)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цена продажи 1 кв.м. аналогов, приведенная к	%		<b>56 861,15</b>	<b>54 200,80</b>	<b>49 873,23</b>	<b>59 081,58</b>	<b>64 411,16</b>

объекту оценки (руб.)							
Вес	Руб.		0,199	0,204	0,205	0,179	0,213
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (руб.)	Руб./м <sup>2</sup>	<b>56 891,42*</b>	<b>11 330,66</b>	<b>11 047,46</b>	<b>10 230,33</b>	<b>10 553,74</b>	<b>13 729,23</b>
Коэффициент вариации	%	9,54%**	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 33%*				

\*Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

\*\*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Таблица 7.1.10.

ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ			
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1	56 861,15	24,43	596,95
2	54 200,80	2684,78	7 208 041,73
3	49 873,23	7012,36	49 173 133,29
4	59 081,58	2195,99	4 822 381,86
5	64 411,16	7525,58	56 634 290,51
<b>СУММА</b>	<b>284 427,91</b>	<b>19 443,14</b>	<b>117 838 444,34</b>
Средняя	<b>56 885,58</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>5 427,67</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>9,54%</b>	

Корректировки к стоимости производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (последовательные корректировки),

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (независимые). В первую очередь вносим процентные поправки, далее вводятся абсолютные поправки.

**Обоснование корректировок:**

Передаваемые права собственности. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту.

Условия финансового расчета приобретения недвижимости. Поскольку объекты – аналоги предлагаются к продаже путем публичной оферты, предполагаем, что условия проведения расчетов – рыночные. Корректировка отсутствует.

Корректировка на условия продажи (чистоту сделки) – не проводится, т.к. объекты – аналоги и объект оценки не имеют ограничений в использовании и каких-либо обременений.

Корректировка на динамику сделок на рынке (дату продажи) – не проводится, т.к. все объекты – аналоги и объект оценки выставлены на продажу в декабре 2018 г.

Поправка на уторговывание. Поправка учитывает так называемые скидки при совершении сделок.

Поправочные коэффициенты играют особо важную роль в процессе оценки, обеспечивая возможность приведения цен подобных объектов недвижимости к оцениваемому. Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в «процессе торгов на рынке стороны действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение. Существование скидок на торг, имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества отмечалось многими спорами. При этом обычно указывается весьма широкий диапазон значений. Так, например, поправка на торг земельных участков в 2009 году доходила до 50-60%, но при этом для качественных участков с удачным месторасположением, отсутствием обременений и ограничений по использованию эта поправка могла не превышать 15%. Особенностью данных характеристик является то, что непосредственное получение первичной информации для их определения сопряжено с техническими трудностями. Дело в том, что отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяет сопоставить цены предложений с конечным результатом продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не предоставляется возможным. Таким образом, единственным источником информации о таких скидках могут служить риэлторские компании. Так обращая к оценщикам вопрос о величине скидок, мы исходим из того, что в процессе оценки они в свою очередь неоднократно обращались к своим региональным риэлторам с подобным вопросом. Это позволило им сформировать свое мнение.

Так согласно результатам эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок в котором приняли участия представители многих городов России в том числе и из г. Перми, проведенных

и изложенных в Справочнике Оценщика Недвижимости «Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» 2016 г., таблица 90 страница 299.

Таблица 7.1.11

9.1.1. Активный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по периодам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, для корректировки принимаем значение равное **-10,2%**.

Корректировка на площадь. Одним из основных ценообразующих факторов является площадь. В соответствии с исследованиями зависимости стоимости единицы площади помещения от его размера, проведенными Лейфером Л.А. (<http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>), данная зависимость имеет степенной характер:

$$\text{Удельный показатель} = A * S^B$$

где: В – «коэффициент торможения» цены;

А – переменная;

S – площадь.

Обычно коэффициент торможения цены лежит в диапазоне от 0,1 до 0,3 для достаточно развитых рынков (в соответствии с мнением оценочного сообщества, appraiser.ru Вестник оценщика, Форум – Оценщик.ру – Все для оценки и для оценщика, ocenchiki.ru, Оценщики и оценочная деятельность и прочие).

В рамках настоящей оценки оценщик экспертно принял минимальное значение коэффициента торможения цены  $B = -0,1$ .

Тогда значение корректировки на «площадь» определяется по формуле:

$$K_i = \left( \frac{S_{об.оц.}}{S_{аналога}} \right)^{-0,1} - 1$$

Таблица 7.1.12

Расчет корректировки на площадь (масштаб)		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	кв.м.	151,6	71,0	76,6	70,0	39,9	132,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(151,6/71)^{-0,1} - 1$	$(151,6/76,6)^{-0,1} - 1$	$(151,6/70)^{-0,1} - 1$	$(151,6/39,9)^{-0,1} - 1$	$(151,6/132)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)			-0,073050841	-0,06598692	-0,07436475	-0,124961081	-0,013748963
Корректировка (Kпi)	%		<b>-7,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-7,4</b>	<b>-12,5</b>	<b>-1,4</b>

Местоположение. Эта поправка учитывает коммерческую привлекательность объекта коммерческой недвижимости по условиям проходимости, транспортной доступности или территориальной привлекательности для клиентов. Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» разработано зонирование районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения офисно-торговой недвижимости. Все объекты аналоги расположены в 1 зоне (ЦЕНТР) как и объект оценки.

- корректировки к стоимости в зависимости от отделки, выполненной в помещении

Таблица 7.1.13

отделка в оцениваемых помещениях		величина корректировки в зависимости от отделки, выполненной в помещении-аналоге (%)						
тип	состояние	отсутств.	Простая			Евро		
			удовлетв.	хорошее	отличное	удовлетв.	хорошее	отличное
Евро	отличное	+ (20÷25)	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0
	хорошее	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)
	удовлетв.	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷10)
Простая	отличное	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷10)
	хорошее	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (0÷5)	- (5÷10)	- (10÷15)
	удовлетв.	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (5÷10)	- (5÷10)	- (10÷15)	- (15÷20)
Отсутств.	неудовл.	0	- (0÷10)	- (10÷20)	- (20÷30)	- (30÷35)	- (35÷40)	- (40+)

**Корректировка не вводится.**

Окончательная величина стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки складывается из суммы произведений скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объекта сравнения и весовых коэффициентов достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объекта сравнения. Весовые коэффициенты достоверности скорректированных величин стоимости 1 кв.м. площади объектов сравнения (удельной стоимости) в таблице поправок для объектов сравнения были рассчитаны с учетом количества сделанных корректировок по каждому объекту-аналогу. При этом был реализован принцип: чем меньше корректировок, тем больше достоверность скорректированного значения цены объекта сравнения и, следовательно, больше вес удельной стоимости по этому объекту сравнения. Формула расчета весового коэффициента:

$$k_{в} = \frac{\left[ \frac{\sum_{i=1}^n ABS(ki) - ABS(ki)}{\sum_{i=1}^n ABS(ki)} \right]}{n-1} \quad [1]$$

где:

$k_{в}$  – весовой коэффициент,

$ABS(ki)$  – абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога,

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$PC = Цм \times S, \text{ где}$$

Цм – рыночная стоимость 1 кв. м.;

S – площадь помещений.

Результаты расчетов сводим в таблицу 7.1.14.

Таблица 7.1.14.

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1кв.м. объекта оценки (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб. округлено
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	151,6	56 891,42	8 624 738,56	<b>8 620 000,00</b>

## 7.2. Оценка рыночной стоимости недвижимости доходным подходом.

Поскольку объект оценки находится в состоянии, способном приносить стабильные доходы, для определения его стоимости используем метод капитализации дохода.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации дохода.

1. определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании на основе подобранной информации об аренде объектов, аналогичных оцениваемому (ЧОД);
2. расчет коэффициента капитализации ( $r$ );
3. определение стоимости объекта недвижимости ( $РС_{ДП}$ ) на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Обоснование прогнозного периода: рассмотрим оцениваемый объект при условии использования его как доходную недвижимость, то есть сдачи оцениваемого объекта в аренду и обеспечивающего стабильный прогнозируемый доход в течение 1 года. Рыночная стоимость методом прямой капитализации определяется по формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{C_k / 100\%}, \text{ где:}$$

ЧОД - чистый операционный доход за год от сдачи в аренду всех площадей, руб.;

$C_k$  - ставка коэффициента капитализации, %.

### Обоснование величины арендной платы.

Поскольку доход формируется от сдачи соответствующих помещений в аренду, то в данном разделе рассчитывается ее возможная величина. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозировались на основе анализа сложившихся на момент оценки величин арендной платы для помещений коммерческого назначения в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта.

Согласно исследованиям пермского рынка недвижимости были найдены цены предложений по аренде офисных помещений, сходных по своим характеристикам и назначению с объектом оценки:

Расчет величины арендной ставки

Таблица 7.2.1

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261575568">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261575568</a> 8-904-841-20-46	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261843162">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261843162</a> 8-902-471-26-79	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261044284">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261044284</a> 236-38-88	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-260621128">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-260621128</a> 8-902-800-09-38	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261587078">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261587078</a> 236-78-88
Адрес		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11	Пермь, улица Ленина, 20, Ленинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 71, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 84, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Максима Горького, 51, Свердловский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край
Общая площадь	м2	125,5 кв.м.	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	руб.		319 000,00	110 000,00	83 500,00	79 000,00	77 600,00
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	руб.		<b>1 000,00</b>	<b>1 250,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 295,08</b>	<b>800,00</b>
Корректировки							
Имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата продажи		декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Условия рынка		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1 000,00	1 250,00	1 000,00	1 295,08	800,00
Корректировки							
Скидка при торг		-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Величина корректировки	руб.	-	<b>916,00</b>	<b>1 145,00</b>	<b>916,00</b>	<b>1 186,30</b>	<b>732,80</b>
Местоположение (район)		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11	Пермь, улица Ленина, 20, Ленинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 71, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 84, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Максима Горького, 51, Свердловский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край
Величина корректировки	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
назначение		офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Величина корректировки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	125,5 кв.м.	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0
Величина корректировки	%	-	+9,78	-3,49	-3,99	-6,96	-2,54

Величина корректировки	руб.	-	+89,57	-39,93	-36,57	-82,57	-18,64
Качество отделки		хорошее состояние					
Величина корректировки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	<b>1 005,57</b>	<b>1 105,07</b>	<b>879,43</b>	<b>1 103,73</b>	<b>714,16</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,189	0,196	0,208	0,183	0,220
Вес аналога	-		<b>190,47</b>	<b>216,59</b>	<b>182,85</b>	<b>202,21</b>	<b>157,15</b>
<b>Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб.</b>		<b>949,27*</b>					

\*Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

\*\*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Таблица 7.2.2.

ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ			
Количество наблюдений	Значение признака	Отклонение от средней	Квадрат отклонения
1	1 005,57	43,97	1 933,78

2	1 105,07	143,48	20 586,12
3	879,43	82,16	6 750,83
4	1 103,73	142,14	20 202,60
5	714,16	247,43	61 219,53
<b>СУММА</b>	<b>4 807,95</b>	<b>659,18</b>	<b>110 692,86</b>
Средняя	<b>961,59</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>166,35</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>17,30%</b>	

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на переданные права – не проводится, т.к. по всем объектам – аналогам и объекту оценки передаются одинаковые права краткосрочной аренды на срок до 12 месяцев без государственной регистрации обременения, но с правом преимущественной пролонгации.

Корректировка на условия совершения сделки – не проводится, т.к. объекты – аналоги и объект оценки предлагаются на открытом конкурентном рынке, не имеют каких-либо препятствий для заключения договоров аренды.

Корректировка на динамику сделок на рынке (дату предложения) – не проводится, т.к. все объекты – аналоги и объект оценки выставлены в аренду в декабре 2018 г.

Корректировка на условия финансовых расчетов по договорам аренды – не проводится, т.к. по всем объектам-аналогам и объекту оценки условия расчетов идентичны: ежемесячные арендные платежи с безналичным или наличным расчетом.

Корректировка на торг учитывает принятые на конкурентном рынке скидки продавцу при совершении сделок. Так согласно результатам эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок в котором приняли участия представители многих городов России в том числе и из г. Перми, проведенных и изложенных в Справочнике Оценщика Недвижимости «Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» 2016 г., таблица 90 страница 299 (Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.).

Таблица 7.2.3

9.1.1. Активный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, для корректировки принимаем значение равное **-8,4%**.

Корректировка на местоположение.

Эта поправка учитывает коммерческую привлекательность объекта коммерческой недвижимости по условиям проходимости, транспортной доступности или территориальной привлекательности для клиентов. Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» разработано зонирование районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения офисно-торговой недвижимости. Все объекты аналоги расположены в 1 зоне (Центр) как и объект оценки.

Корректировка на ликвидность по площади. Все объекты-аналоги имеют площадь меньшую, чем объект оценки, следовательно к ним применяются понижающие корректировки. Для расчета применяемых корректировок составим таблицу:

Одним из основных ценообразующих факторов является площадь помещения. В соответствии с исследованиями зависимости стоимости единицы площади помещения от его размера, проведенными Лейфером Л.А. (<http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>), данная зависимость имеет степенной характер:

$$\text{Удельный показатель} = A * S^B$$

где: В – «коэффициент торможения» цены;  
А – переменная;  
S – площадь помещения.

Обычно коэффициент торможения цены лежит в диапазоне от 0,1 до 0,3 для достаточно развитых рынков (в соответствии с мнением оценочного сообщества, appraiser.ru Вестник оценщика, Форум – Оценщик.ру – Все для оценки и для оценщика, ocenchiki.ru, Оценщики и оценочная деятельность и прочие).

В рамках настоящей оценки оценщик экспертно принял минимальное значение коэффициента торможения цены В = -0,1.

Тогда значение корректировки на «площадь помещения» определяется по формуле:

$$K_i = \left( \frac{S_{об.оц.}}{S_{аналога}} \right)^{-0,1} - 1$$

Таблица 7.2.4

Расчет корректировки на площадь (масштаб)		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	кв.м.	125,5	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(125,5/319)^{-0,1} - 1$	$(215,5/88)^{-0,1} - 1$	$(125,5/83,5)^{-0,1} - 1$	$(125,5/61)^{-0,1} - 1$	$(125,5/97)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)	%		0,097778436	-0,034874268	-0,03992696	-0,069602337	-0,025430533
Корректировка (Kпi)			<b>9,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>-2,5</b>

При анализе рынка аренды недвижимости города Перми по аренде и продажам объектов недвижимости мы пришли к выводу, что арендная ставка для объекта оценки с учетом месторасположения, технического состояния, площади помещений с учетом операционных расходов, по состоянию на дату оценки округленно составит: **950,00 рублей в месяц за 1 кв.м.**

Расчет величины арендной ставки

Таблица 7.2.5

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Источник информации		Данные Заказчика	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261575568">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261575568</a> 8-904-841-20-46	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261843162">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261843162</a> 8-902-471-26-79	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261044284">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261044284</a> 236-38-88	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-260621128">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-260621128</a> 8-902-800-09-38	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261587078">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261587078</a> 236-78-88
Адрес		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11	Пермь, улица Ленина, 20, Ленинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 71, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 84, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Максима Горького, 51, Свердловский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край
Общая площадь	м2	151,6 кв.м.	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	руб.		319 000,00	110 000,00	83 500,00	79 000,00	77 600,00
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	руб.		<b>1 000,00</b>	<b>1 250,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 295,08</b>	<b>800,00</b>
Корректировки							
Имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дата продажи		декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.	декабрь 2018 г.

Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия рынка		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	1 000,00	1 250,00	1 000,00	1 295,08	800,00
<b>Корректировки</b>							
Скидка при торг		-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40	-8,40
Величина корректировки	руб.	-	<b>916,00</b>	<b>1 145,00</b>	<b>916,00</b>	<b>1 186,30</b>	<b>732,80</b>
Местоположение (район)		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, 11	Пермь, улица Ленина, 20, Ленинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 71, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Ленина, 84, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Максима Горького, 51, Свердловский, Пермь, Пермский край	Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край
Величина корректировки	%	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
назначение		офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Величина корректировки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	151,6 кв.м.	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0

Величина корректировки	%	-	+7,72	-5,29	-5,79	-8,70	-4,37
Величина корректировки	руб.	-	+70,74	-60,61	-53,03	-103,23	-32,00
Качество отделки		хорошее состояние					
Величина корректировки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	<b>986,74</b>	<b>1 084,39</b>	<b>862,97</b>	<b>1 083,07</b>	<b>700,80</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,200	0,196	0,205	0,183	0,229
Вес аналога	-		<b>197,02</b>	<b>212,54</b>	<b>177,28</b>	<b>198,20</b>	<b>160,48</b>
<b>Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб.</b>		<b>945,52*</b>					

\*Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

\*\*Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Таблица 7.2.6.

<b>ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ</b>			
<b>Количество наблюдений</b>	<b>Значение признака</b>	<b>Отклонение от средней</b>	<b>Квадрат отклонения</b>
1	986,74	43,15	1 862,07
2	1 084,39	140,79	19 822,73
3	862,97	80,63	6 500,49
4	1 083,07	139,48	19 453,43
5	700,80	242,79	58 949,34
<b>СУММА</b>	<b>4 717,96</b>	<b>646,84</b>	<b>106 588,05</b>
Средняя	<b>943,59</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>163,24</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>17,30%</b>	

Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на переданные права – не проводится, т.к. по всем объектам – аналогам и объекту оценки передаются одинаковые права краткосрочной аренды на срок до 12 месяцев без государственной регистрации обременения, но с правом преимущественной пролонгации.

Корректировка на условия совершения сделки – не проводится, т.к. объекты – аналоги и объект оценки предлагаются на открытом конкурентном рынке, не имеют каких-либо препятствий для заключения договоров аренды.

Корректировка на динамику сделок на рынке (дату предложения) – не проводится, т.к. все объекты – аналоги и объект оценки выставлены в аренду в декабре 2018 г.

Корректировка на условия финансовых расчетов по договорам аренды – не проводится, т.к. по всем объектам-аналогам и объекту оценки условия расчетов идентичны: ежемесячные арендные платежи с безналичным или наличным расчетом.

Корректировка на торг учитывает принятые на конкурентном рынке скидки продавцу при совершении сделок. Так согласно результатам эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок в котором приняли участия представители многих городов России в том числе и из г. Перми, проведенных и изложенных в Справочнике Оценщика Недвижимости «Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» 2016 г., таблица 90 страница 299 (Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.).

Таблица 7.2.7

9.1.1. Активный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, для корректировки принимаем значение равное **-8,4%**.

Корректировка на местоположение.

Эта поправка учитывает коммерческую привлекательность объекта коммерческой недвижимости по условиям проходимости, транспортной доступности или территориальной привлекательности для клиентов. Аналитическим отделом ОАО «Камская долина» разработано зонирование районов и микрорайонов г. Перми по категориям престижности местоположения офисно-торговой недвижимости. Все объекты аналоги расположены в 1 зоне (Центр) как и объект оценки.

Корректировка на ликвидность по площади. Все объекты-аналоги имеют площадь меньшую, чем объект оценки, следовательно к ним применяются понижающие корректировки. Для расчета применяемых корректировок составим таблицу:

Одним из основных ценообразующих факторов является площадь помещения. В соответствии с исследованиями зависимости стоимости единицы площади помещения от его размера, проведенными Лейфером Л.А. (<http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>), данная зависимость имеет степенной характер:

$$\text{Удельный показатель} = A * S^B$$

где: В – «коэффициент торможения» цены;  
А – переменная;  
S – площадь помещения.

Обычно коэффициент торможения цены лежит в диапазоне от 0,1 до 0,3 для достаточно развитых рынков (в соответствии с мнением оценочного сообщества, appraiser.ru Вестник оценщика, Форум – Оценщик.ру – Все для оценки и для оценщика, ocenchiki.ru, Оценщики и оценочная деятельность и прочие).

В рамках настоящей оценки оценщик экспертно принял минимальное значение коэффициента торможения цены В = -0,1.

Тогда значение корректировки на «площадь помещения» определяется по формуле:

$$K_i = \left( \frac{S_{об.оц.}}{S_{аналога}} \right)^{-0,1} - 1$$

Таблица 7.2.8

Расчет корректировки на площадь (масштаб)		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	кв.м.	151,6	319,0	88,0	83,5	61,0	97,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(151,6/319)^{-0,1} - 1$	$(151,6/88)^{-0,1} - 1$	$(151,6/83,5)^{-0,1} - 1$	$(151,6/61)^{-0,1} - 1$	$(151,6/97)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)	%		0,077231757	-0,05293814	-0,05789626	-0,087016217	-0,043671159
Корректировка (Kpi)			<b>7,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>-8,7</b>	<b>-4,4</b>

При анализе рынка аренды недвижимости города Перми по аренде и продажам объектов недвижимости мы пришли к выводу, что арендная ставка для объекта оценки с учетом месторасположения, технического состояния, площади помещений с учетом операционных расходов, по состоянию на дату оценки округленно составит: **950,00 рублей в месяц за 1 кв.м.**

**Чистый операционный доход** – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученная от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до учета обслуживания долга по ипотечному кредиту и учету амортизационных отчислений.<sup>25</sup>

(Это ПВД за вычетом недозагрузки помещений и недосбора арендной платы).

**Потенциальный валовый доход** – определяет валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.<sup>26</sup>

(Загрузка помещений на 100% и сбор арендной платы на 100%).

$$\text{ПВД} = (\text{АС} \times \text{S}) \times 12$$

### Расчет величины коэффициент недозагрузки помещений и потери при сборе арендной платы

Потери собственника помещений при сборе арендной платы определяются как прогнозные потери от недосбора арендной платы связанные с рыночным сроком экспозиции объектов недвижимости при сдаче в аренду.

Величину недозагрузки для объектов исследования принимаем по данным Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты 2016 г. по нижеуказанной таблице. (таблица 83 страница 259)

Таблица 7.2.9

Показатель	среднее	доверительный интервал	
		20%	22,3%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных торгово-офисные объектов	<b>21,1%</b>		

7.5.1. Активный рынок

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0%	22,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	22,8%	25,5%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 83

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

### Анализ расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

Во все виды арендной платы входит чистый операционный доход, а отличия характеризуются составом и структурой операционных издержек.

Исходя из этого осуществлена типизация видов арендных отношений.

<sup>25</sup> Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1998. Стр.96.

<sup>26</sup> Грибовский С. «Методы капитализации доходов». Курс лекций. - СПб.: 1997. Стр.28.

По составу операционных издержек определены следующие типы.

*Тип 1:* операционные издержки включают в себя затраты по всем статьям расходов, кроме оплаты за электроэнергию.

*Тип 2:* из состава статей расходов исключаются:

- электроэнергия;
- охрана.

*Тип 3:* не входят в перечень статей расходов:

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия.

*Тип 4:* исключены статьи расходов:

- электроэнергия;
- охрана;
- тепловая энергия;
- горячее водоснабжение.

*Тип 5:* операционные издержки включают в себя только постоянные затраты.

Не исключены возможности наличия между смешанными типами промежуточных вариантов. Однако собранные статистические материалы в области анализа договоров аренды позволяют считать, что выявленное распределение по пяти типам для смешанного состава издержек арендатора соответствуют и характеризуют генеральную совокупность.

*Поэтому определение размера постоянных затрат в составе арендной платы должно базироваться на типовых, модальных, среднерыночных значениях.*

В этой связи, учитывая требования методического единства и изложенных в международных стандартах финансовой отчетности и международных стандартах оценки<sup>27</sup> в качестве расчетной базы для определения показателей фондов возмещения и постоянных эксплуатационных затрат, принята рыночная стоимость объекта аренды, что позволило установить доверительные интервалы значений операционных расходов в структуре арендной платы.

Рассчитанные относительные показатели эксплуатационных затрат структуры арендной платы для конкретного периода устойчивы и адекватны значениям, приведенным в монографии профессора Е.С. Озерова<sup>28</sup> (использованы при определении затрат на управление, маркетинг, отложенный ремонт), а также находятся в диапазоне статистической погрешности с параметрическими характеристиками ведущих оценочных организаций).

Данные показатели используются дифференцированно по типам состава арендной платы. В случае отсутствия информации для определения типа по объекту-аналогу используются соответствующие модальные значения.

Предельная ошибка выхода из интервала 10-25%

Итоговые значения операционных издержек по трем исследованным смешанным типам арендных платежей (в % от арендной платы) представлены в таблице.

Удельные показатели операционных издержек, % по данным Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты 2016 г. по нижеуказанной таблице. (таблица 72)

<sup>27</sup> Международные стандарты оценки. Седьмое издание. Пер. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова.-М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2005 г.

Международные стандарты финансовой отчетности (МФСО) Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика» 2008 г.

<sup>28</sup> Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.:Изд-во «МКС», 2003г

Таблица 7.2.10

**7.3.1. Активный рынок**

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода  
Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Периодичность корректировки показателей операционных издержек целесообразно осуществлять ежегодно на основании данных бухгалтерского учета и рыночной стоимости объекта аренды.

Установленные показатели определены для выделения из состава арендной платы чистого операционного дохода и соответственно расчета коэффициента капитализации, что позволяет оценить стоимостное значение недвижимости по доходному подходу.

При установлении аренды в нынешней рыночной ситуации, не смотря на обозначенные условия аренды в предложениях, отсутствуют какие либо жесткие требования, и окончательные условия договора аренды являются предметом обсуждения. Поэтому оценщиком принято модальное значение операционных издержек для офисных помещений, **17,9%**. Данные по операционным расходам использованы оценщиком при расчете ставки капитализации.

#### Расчет ставки капитализации.

Основные методы определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции. Метод основан на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам.
2. Метод кумулятивного построения. Ставка капитализации определяется по формуле:

$$R_k = H_{\text{дох}} + H_{\text{возвр}}$$

где:  $H_{\text{дох}}$  – норма дохода капитала – рассчитывается аналогично ставке дисконтирования методом кумулятивного построения,

$H_{\text{возвр}}$  – норма возврата капитала.

Рассчитаем ставку (коэффициент) капитализации методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = R_{\text{безриск.}} + k_{\text{ликв.}} + k_{\text{риск.}} + k_{\text{инв.мен.}} + R_{\text{возврkap.}}, \text{ где}$$

$R$  – ставка (коэффициент) капитализации;  $R_{\text{безриск.}}$  – безрисковая ставка;  $k_{\text{ликв.}}$  – поправка за низкую ликвидность объекта;  $k_{\text{инв.мен.}}$  – поправка за инвестиционный менеджмент;  $R_{\text{возврkap.}}$  – ставка возврата капитала.

1. Безрисковая ставка ( $R_{\text{безриск.}}$ ) определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект и в условиях России в качестве безрисковой ставки может быть принята эффективная доходность ОФЗ к погашению равная на дату оценки **7,5 %**<sup>29</sup>.

Период действия	Ставка	Когда данные опубликованы на официальном сайте
с 17 сентября по сегодняшний момент	7,5%	Информация ЦБ от 14.09.2018
с 26 марта 2018 года по 16 сентября 2018 года	7,25%	Информация ЦБ от 23.03.2018
с 12 февраля 2018 года по 25 марта 2018 года	7,5%	Информация ЦБ от 09.02.2018
с 18 декабря 2017 года по 11 февраля 2018 года	7,75%	Информация ЦБ РФ от 15.12.2017
с 30 октября 2017 года по 17 декабря 2017 года	8,25%	Информация ЦБ РФ от 27.10.2017
с 18 сентября по 29 октября 2017 года	8,50%	Информация ЦБ РФ от 15.09.2017
с 19 июня по 17 сентября 2017 года	9 %	Информация ЦБ РФ от 16.06.2017 и 28.07.2017 года
со 2 мая по 18 июня 2017 года	9,25%	Информация Банка России от 28.04.2017

2. Поправка на низкую ликвидность рынка – показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги.

$$k_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{безриск.}})^n} \cdot 100 = 1 - \frac{1}{(1 + 0,075)^3} \cdot 100 = 1,95, \text{ где}$$

$R_{\text{безриск.}}$  – безрисковая ставка; n – типичный срок экспозиции, лет. Для объекта оценки составляет от 1-3 месяцев (данные ОАО «Камская долина», т. (342) 215-50-86, Агентство недвижимости «Метражи», т. (3424) 23-63-99, ООО «Недвижимость Прикамья», т. (3424) 23-63-72).

3. Определение ставки на риск. Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида - систематические и несистематические (статичные и динамичные).

Основными компонентами систематического риска являются социально-политический и внутриэкономический риски. По мнению Оценщика, премия за систематический риск уже включена в безрисковую ставку. Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независим от рисков распространяющихся на сопоставимые объекты. К несистематическим рискам относятся изъятие объекта для общественных нужд, разрушение объекта пожаром и т.д. Факторы, влияющие на величину несистематического риска вложений в оцениваемый объект, отражены в таблице 7.2.7.

Таблица 7.2.7

Вид и наименование риска	Категория риска	Систематический риск									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
		Несистематический риск									

<sup>29</sup> <https://www.rnk.ru/article/215553-stavka-refinansirovaniya-tsb-rf-na-segodnya-v-2017-godu>

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичны й		1								
Ускоренный износ здания	статичны й		1								
Неполучение арендных платежей	динамичн ый		1								
Количество наблюдений		0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		4									
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>		<b>2,5%</b>									

Принимаем поправку на риск на уровне - 2,50 %.

1. Норма возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в недвижимость. Расчет нормы возврата оцениваемого объекта недвижимости представлен в таблице 7.2.8.

Таблица 7.2.8.

Наименование	Срок службы, лет <sup>30</sup>	Срок эксплуатации, лет	Норма возврата, %
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	150	13 (лет постройки 2005)	$R_{\text{возврат.}} = \frac{1}{(150 - 13)} \times 100 = 0,73\%$
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.			

Для расчетов принимаем среднее значение нормы возврата по всем объектам оценки в размере 0,69%

Таким образом, среднее значение ставки капитализации для оцениваемых зданий составляет:

Наименование компонентов ставки	Величина ставки, %
<b>Ставка капитализации, в том числе:</b>	<b>12,68</b>
Безрисковая ставка	7,50
Поправка на низкую ликвидность	1,95
Поправка на риск вложения в недвижимость	2,50
Норма возврата капитала	0,73

<sup>30</sup> <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Таким образом, ставки капитализации для оцениваемых помещений с учетом округления составит 12,68%.

**Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации.**

Расчет производится по формуле:

$$V = \text{ЧОД} / R,$$

где, ЧОД – годовой чистый доход от использования анализируемого объекта,

R - коэффициент капитализации, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Таблица 7.2.13

Наименование объекта	площадь помещений, кв.м.	арендная ставка, (руб/м <sup>2</sup> )	ПВД за 12 месяцев, руб.	Коэффициент загрузки	ГЭР, руб.	ЧОД (руб.)	R	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	125,50	950,00	1 430 700,00	0,789 <sup>31</sup>	213 174,30	915 648,00	0,1268	<b>7 221 198,74</b>
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	151,60	950,00	1 728 240,00	0,789 <sup>32</sup>	257 507,76	1 106 073,60	0,1268	<b>8 722 977,92</b>

<sup>31</sup> 21,1%

<sup>32</sup> 21,1%

### 7.3. Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. Метод основывается на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода:

1. Определяется стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен.
2. Определяется восстановительная стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке
3. Определяются предпринимательский доход (доход инвестора)
4. Определяется величина накопленного износа
5. Вычитается величина накопленного износа из суммарной стоимости строительства и определяется восстановительная стоимость объекта с учетом износа
6. К полученной стоимости добавляется стоимость земельного участка.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Затратный подход не отражает тенденцию покупок и продаж на рынке объектов недвижимости. Также существует достаточное количество рыночной информации по объектам аналогичным объекту оценки и оценка с применением затратного подхода в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, мы приняли решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

### 7.4. Обобщение результатов оценки объекта недвижимости.

Цель согласования результатов – в наибольшей степени приблизиться к объективности суждения.

В зависимости от специфики оцениваемого объекта, от достоверности результатов расчетов каждой из стоимостей, полученных в результате применения 3-х подходов к оценке, исходных данных, используемых различного рода допущений и ограничений, при формировании итоговой оценки стоимости предпочтение отдается тому или иному подходу.

Окончательная (согласованная) стоимость рассчитывается по формуле:

$$PC_{\text{согл}} = (PC_{\text{затр}} \times K_z) + (PC_{\text{сравн}} \times K_c) + (PC_{\text{дох}} \times K_d)$$

где:  $PC_{\text{затр}}$ ,  $PC_{\text{сравн}}$ ,  $PC_{\text{дох}}$  – стоимости оцениваемого объекта, рассчитанные затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно,

$K_z, K_c, K_d$  – весовые коэффициенты для стоимостей, рассчитанных затратным, сравнительным и доходным подходами. Сумма 3-х коэффициентов составляет 1,0 (или 100 %).

Выбор весовых коэффициентов на основе объективного расчета – является основной задачей обобщения (согласования) результатов.

#### Достоинства и недостатки подходов:

1. Затратный подход. Данный подход не применялся.
2. Сравнительный подход. Является более надежным и в полной мере отражающим тенденцию покупок и продаж на сегодняшнем рынке объектов недвижимости. При определении рыночной стоимости объектов был учтен рынок продаж объектов недвижимости в зависимости от местоположения, физического состояния и функционального назначения оцениваемых объектов, что отражает нынешнюю реальную мотивацию покупателей и продавцов. Недостатком данного подхода является то, что он основан на прошлых и текущих событиях и не принимает в расчет будущих ожиданий.
3. Доходный подход. При определении стоимости объектов доходным подходом нами дан прогноз на 1 года, на основании прогнозируемых плановых доходов при сдаче в аренду производственно-складских площадей, в соответствии с целевым назначением оцениваемых объектов.

Так как объекты оценки относятся к коммерческим объектам, целью их эксплуатации будет получение дохода. Но, учитывая нестабильную ситуацию в экономической политике нашей страны, что ведет к изменению прогнозируемых доходов и расходов, а так же налогооблагаемой базы, данные факторы указывают на возможность изменения стоимости объекта.

В общем случае следует придерживаться общего правила, заключающегося в том, что при прочих равных условиях должно соблюдаться условие:

$$K_c \geq K_d \geq K_z$$

Оценщик полагается на опыт и профессионализм на этапе согласования результатов больше, чем в любом другом разделе оценки. Основные задачи обобщения результатов: перепроверка, переосмысление процедуры процесса оценки и суждение о весомости ее результатов.

При расчете весовых коэффициентов используется формула:

$$k^i = \frac{\sum_{j=1}^n x^i}{\sum_{j=1}^n x^{\text{общ}}}$$

где:  $x^i$  – балл, отданный подходу по какому-либо из критериев. Баллы начисляются Оценщиком экспертно в рамках нескольких критериев. Величина балла варьируется в пределах 0÷10 целых единиц. В случае неиспользования того или иного подхода для расчета рыночной стоимости, баллы данному подходу не начисляются.

$\sum_{j=1}^n x^i$  – сумма баллов по всем сравниваемым критериям, отданных i-му подходу;

$\sum_{j=1}^n x^{\text{общ}}$  – сумма всех баллов по всем сравниваемым критериям, отданных всем подходам.

Расчет величин весовых коэффициентов.

Таблица 7.4.1

№	Марка	затратный	сравнит.	Доходный
1	Соответствие каждого из примененных подходов цели и задаче оценки, виду рассчитываемой стоимости, отражений тенденций рынка, формирования стоимости на рынке, уместность применения подхода, соответствие принципов подхода предполагаемому варианту использования	-	9	7
2	Качество входных параметров для проведения расчетов – источников информации, исходных данных, субъективность данных, предоставленных Заказчиком, адекватность собранной информации, исследования рынка	-	9	6
3	Качество проведенных расчетов и примененных в рамках подхода методик, корректность расчетов, чувствительность расчетов к входным параметрам, количество примененных корректировок	-	8	5
	$\sum_{j=1}^n x^i$	-	26	18
	$k^i$	-	0,70	0,30

#### Обоснование выбора использованных весов:

1. Сравнительный подход. Является более надежным и в полной мере отражающим тенденцию покупок и продаж на сегодняшнем рынке объектов недвижимости. При определении рыночной стоимости объектов был учтен рынок продаж объектов недвижимости в зависимости от местоположения, физического состояния и функционального назначения оцениваемых объектов, что отражает нынешнюю реальную мотивацию покупателей и продавцов. Примененный подход наиболее соответствует цели

оценки, качество входных параметров достаточно высокое, поскольку сегмент рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, достаточно хорошо развит. Таким образом, весовой коэффициент подхода согласно проведенным расчетам в таблице 7.4.1. составляет 0,70.

2. Доходный подход. При определении стоимости объектов доходным подходом нами дан прогноз на 1 год как для стабильно функционирующих объектов, на основании прогнозируемых плановых доходов при сдаче в аренду торгово-офисных площадей, в соответствии с целевым назначением оцениваемых объектов. Данные по арендным ставкам, а также расчеты ставки капитализации были проведены на основании анализа рынка аренды и продажи складских помещений в г. Перми с внесением соответствующих поправок, однако представляется затруднительным объективно оценить уровень спроса потенциальных арендаторов в районе расположения объектов. Согласно проведенным расчетам весовой коэффициент доходного подхода составляет 0,30.

Таблица 7.4.2.

Наименование	Затратный подход	Доля	Сравнительный подход	Доля	Доходный подход	Доля	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	-	-	7 274 435,47	0,7	7 221 198,74	0,3	7 258 464,45	7 260 000,00
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Коласа проезд, д.11.	-	-	8 624 738,56	0,7	8 722 977,92	0,3	8 654 210,37	8 650 000,00

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки, на дату оценки составляет:

**15 910 000,00**

**(Пятнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей.**

## 8. Допущения и ограничения.

### Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Несмотря на то, что оцениваемый объект занят владельцем и эксплуатируется, Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартом оценки. Возможные ограничения связаны с тем, что здание является частью архитектурной композиции, и изменение его архитектурного облика и этажности невозможно.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах объекта и связанного с ним имущества. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объекта и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы, схемы и чертежи, приведенные в настоящем отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество и не следует полагаться на эти планы, схемы, чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными лишь для выполнения оценки.

Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

**Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Оценщик  
ООО "Региональный центр независимой оценки" \_\_\_\_\_ Баландин А.М.

Оценщик  
ООО "Региональный центр независимой оценки" \_\_\_\_\_ Шабаетова М.А.

## **Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.**

### **Нормативно-правовые документы:**

- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции Федерального закона от 24.07.2007 №220-ФЗ
- Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25.09.2014 года.
- Гражданский кодекс РФ, часть I, М., 1994. Статья 264.
- Другие нормативно-правовые документы.

### **Литература:**

- Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: "Дело Лтд", 1995
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости., Технобалт, СПб, 1995 г.
- Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость., СПбГТУ, 1996.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, Издательство СПбГТУ, СПб, 1997 г.
- Справочные издания Ко-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика»
- «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86 (р), М, 1988 г.
- «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

### **Периодические печатные издания (журналы и газеты):**

- Каталог «ПМЛС»
- Другие печатные издания

### **Информационные ресурсы сети Internet:**

- <http://avito.ru>
- <http://dom.59.ru/realty>
- <http://www.metrosphera.ru>
- <http://perm.irr.ru>
- другие сайты и ресурсы сети Интернет

Фотографии объекта оценки

Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки

Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



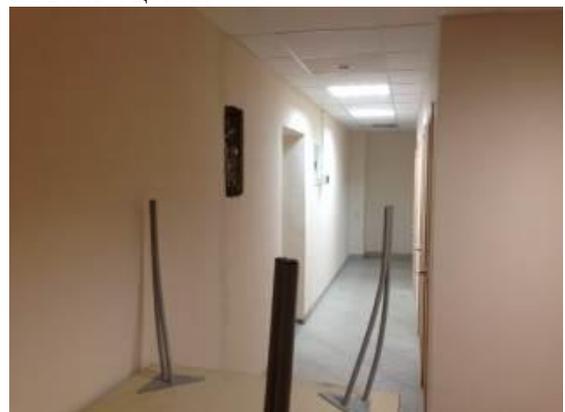
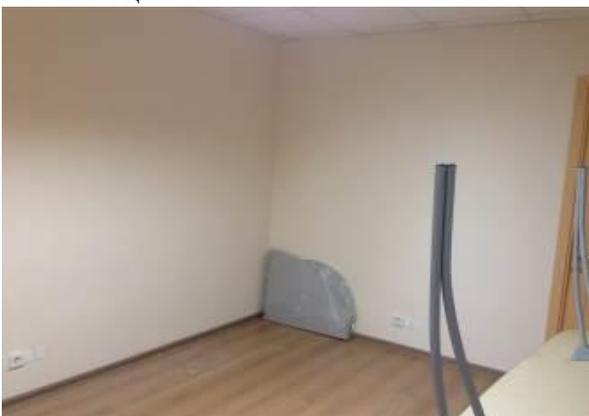
Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки



Объект оценки







<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-259869987>

4 200 000  **Офис на продажу**  
В ипотеку за 34 117 руб./мес. Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край Ленинский

Николай  
Размещает объявления: 7 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 6  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 18

8 908 258-23-11

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

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

Написать владельцу объявления

1 из 13

4 200 000  **Офис на продажу**  
В ипотеку за 34 117 руб./мес. Пермь, улица Пушкина, 3, Ленинский, Пермь, Пермский край Ленинский

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

**Офис, 70 м<sup>2</sup>**

Приобретайте офисное помещение в центре города. Помещение сделано из 3 - комнатной квартиры, расположенной на 1 этаже жилого дома. На данный момент данное помещение полностью сдано. Доходность составляет 40-50 тыс. руб. Можно под парикмахерскую, массажный салон, занятий йогой, маникюрный - педикюрный салон, логопедический центр, можно сдавать разным арендаторам по кабинетно. В помещении есть зона ресепшен, 3 кабинета, с/у с душевой кабиной. Вход с улицы Пушкина, напротив жилого комплекса "Солдатская слободка". В самом доме -ТСЖ, умеренные коммунальные платежи. Помещение не выводилось в нежилой фонд. Рассматриваем вариант рассрочки платежа с процентами, ниже - чем в банки. Детали обговариваются.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

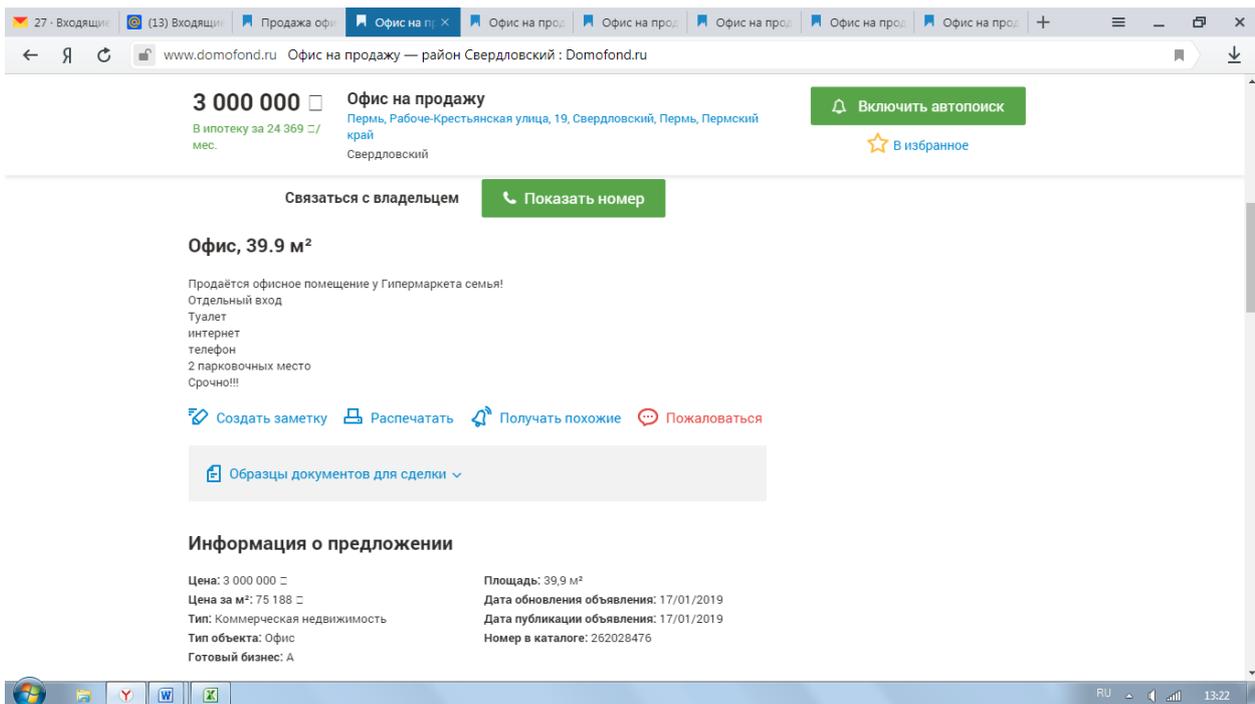
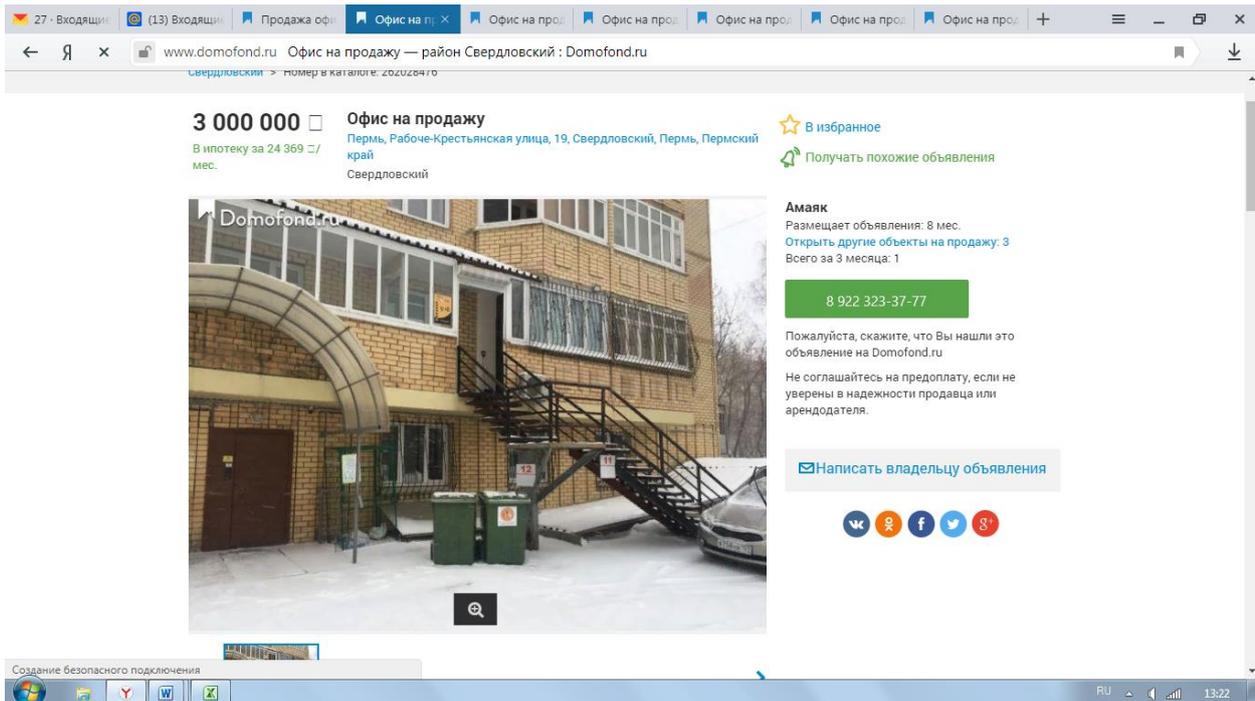
Цена: 4 200 000 руб.  
Цена за м<sup>2</sup>: 60 000 руб.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Офис

Площадь: 70 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 14/01/2019  
Дата публикации объявления: 20/11/2018  
Номер в каталоге: 260078123

Жилой комплекс  
Ньютон  
Новый уровень комфорта на  
Парковом в Перми

Перейти на сайт

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260078123>



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-262028476>

27 · Входящие (13) Входящие Продажа офи... Офис на про... Офис на пр...  
www.domofond.ru Офис на продажу — район Ленинский : Domofond.ru  
номер в каталоге: 260356592

**9 600 000**  Офис на продажу  
Пермь, улица Попова, 23, Ленинский, Пермь, Пермский край  
Ленинский  
В ипотеку за 77 981 /мес.

★ В избранное  
📩 Получить похожие объявления

**Татьяна**  
Размещает объявления: 4 года  
Открыть другие объекты на продажу: 6  
Открыть другие объекты в аренду: 6  
Всего за 3 месяца: 20

8 964 190-95-62

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Ожидается googleds.g.doubleclick.net

27 · Входящие (13) Входящие Продажа офи... Офис на про... Офис на пр...  
www.domofond.ru Офис на продажу — район Ленинский : Domofond.ru

**9 600 000**  Офис на продажу  
Пермь, улица Попова, 23, Ленинский, Пермь, Пермский край  
Ленинский  
В ипотеку за 77 981 /мес.

🔔 Включить автопоиск  
★ В избранное

Связаться с владельцем 📞 Показать номер

**Офис, 132 м<sup>2</sup>**

Центр города Перми (Перекресток улиц Екатерининской и Попова, продается офисное помещение с отдельной входной группой, общей площадью 132,0 кв.м. с тремя просторными кабинетами 43,4, 26,4, 25,7 кв.м., и вспомогательными помещениями: коридор 11,2 кв.м., пульт охраны 6,1 кв.м., тамбур 3,4 кв.м., вестибюль 10,3 кв.м. Ремонт офисный, система кондиционирования, вентиляция, соблюдены все нормы пожарной безопасности. Коммунальные платежи довольно низкие, что приятно радует, рассмотрим варианты продажи по ипотеке, готовы рассмотреть любую форму оплаты. Показ по предварительной договоренности.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 📩 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

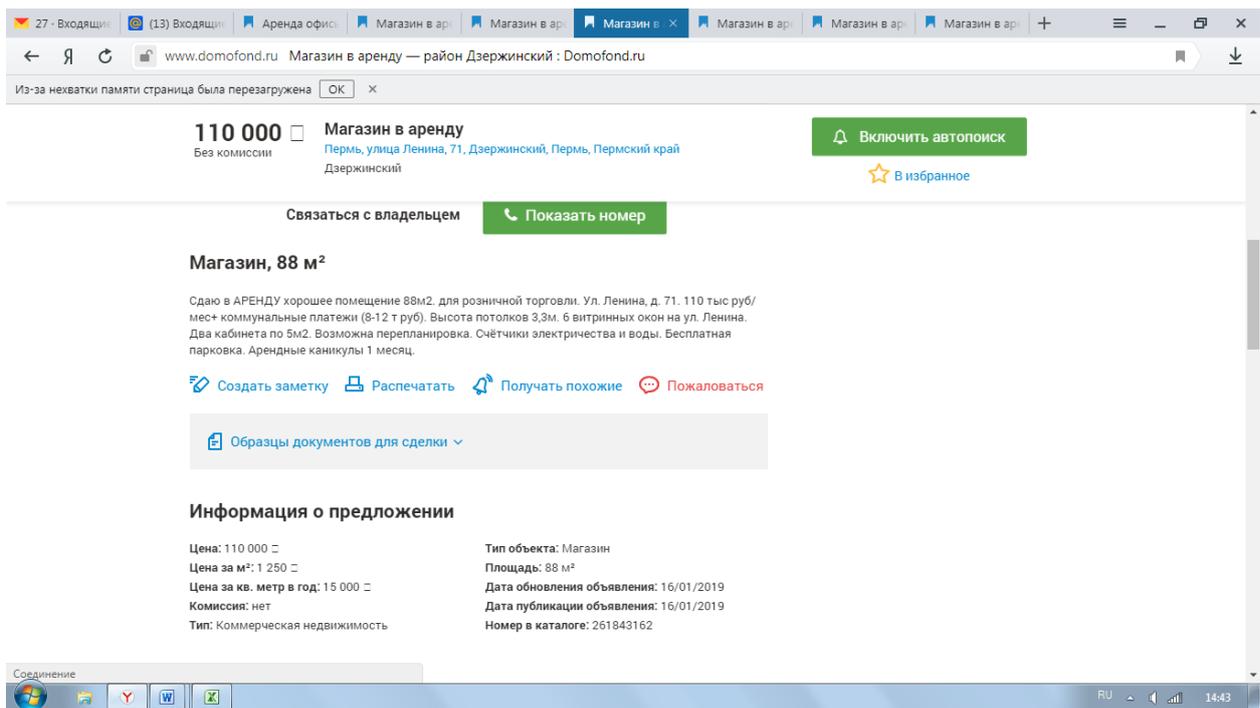
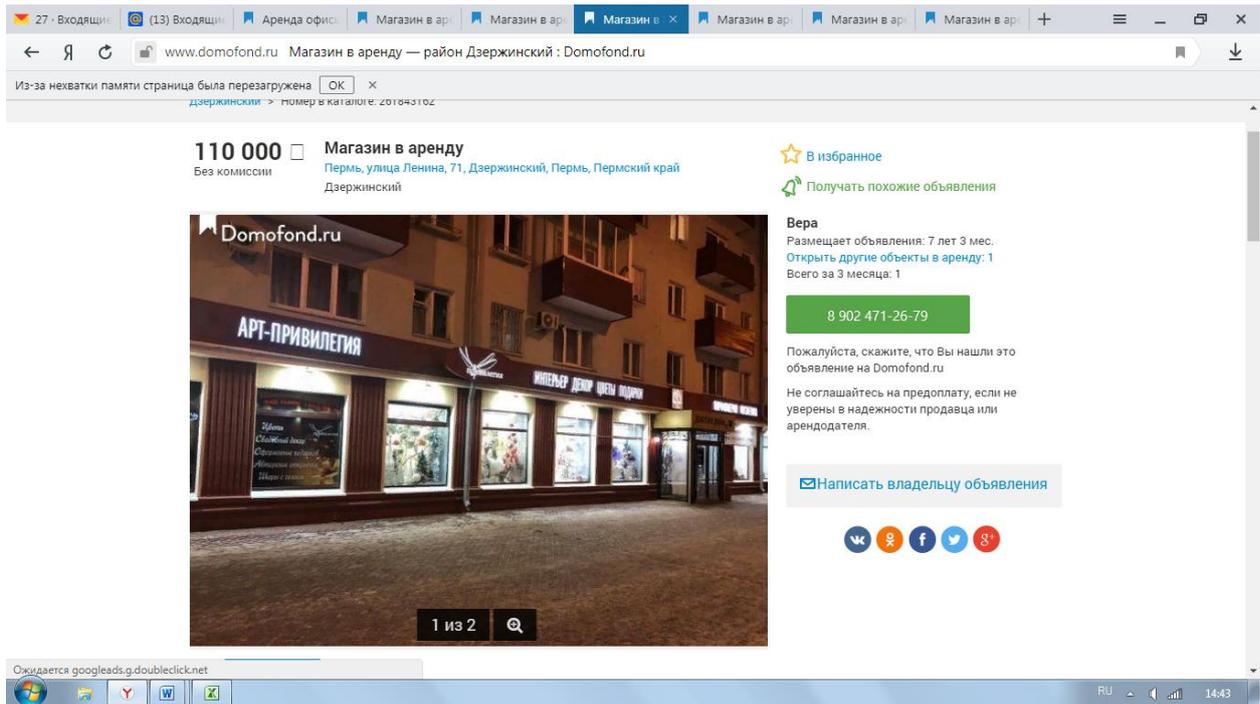
**Информация о предложении**

Цена: 9 600 000 <input type="checkbox"/>	Площадь: 132 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 72 727 <input type="checkbox"/>	Дата обновления объявления: 17/01/2019
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 28/11/2018
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 260356592
Готовый бизнес: В	

Ожидается googleds.g.doubleclick.net

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-260356592>





<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261843162>



The screenshot shows a web browser displaying a listing on Domofond.ru. The browser's address bar shows the URL: [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) Магазин в аренду — район Свердловский : Domofond.ru. The listing details are as follows:

- Price:** 79 000 (Without commission)
- Property Type:** Магазин в аренду
- Location:** Пермь, улица Максима Горького, 51, Свердловский, Пермь, Пермский край Свердловский
- Image:** A floor plan of the property is shown.
- Features:**
  - В избранное (Add to favorites)
  - Получать похожие объявления (Get similar ads)
  - часное (Hourly)
  - Размещает объявления: 5 лет 11 мес.
  - Открыть другие объекты в аренду: 1
  - Всего за 3 месяца: 1
  - Phone number: 8 902 800-09-38
  - Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
  - Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
  - Написать владельцу объявления (Write to the advertiser)
  - Social media icons: VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Google+

The second screenshot shows the same listing with more details:

- Buttons:** Включить автопоиск (Turn on auto-search), В избранное (Add to favorites), Связаться с владельцем (Contact owner), Показать номер (Show number)
- Property Details:**
  - Магазин, 61 м<sup>2</sup>
  - Помещение свободной планировки под магазин, офис. Расположено рядом с гипермаркетом Семья, оживленный трафик, рядом остановки общественного транспорта. Отдельный вход со стороны ул. Горького, парковка у входа. Оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.
  - Actions: Создать заметку (Create note), Распечатать (Print), Получить похожие (Get similar), Пожаловаться (Report)
  - Образцы документов для сделки (Document samples for deal)
- Information about the offer:**
  - Цена: 79 000
  - Цена за м<sup>2</sup>: 1 295
  - Цена за кв. метр в год: 15 541
  - Комиссия: нет
  - Тип: Коммерческая недвижимость
  - Тип объекта: Магазин
  - Площадь: 61 м<sup>2</sup>
  - Дата обновления объявления: 11/01/2019
  - Дата публикации объявления: 06/12/2018
  - Номер в каталоге: 260621128

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-260621128>

27 · Входящие (13) Входящие Аренда офиса Магазин в ар Магазин в ар

www.domofond.ru Магазин в аренду — район Ленинский : Domofond.ru

Из-за нехватки памяти страница была перезагружена

**196 000**  **Магазин в аренду**  
Без комиссии  
Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край  
Ленинский

**В избранное**  
Получать похожие объявления

**Управляющая компания Актив**  
Размещает объявления: 4 года 6 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 35  
Открыть другие объекты в аренду: 36  
Всего за 3 месяца: 153

8 342 276-38-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Ожидается googleads.g.doubleclick.net

27 · Входящие (13) Входящие Аренда офиса Магазин в ар Магазин в ар

www.domofond.ru Магазин в аренду — район Ленинский : Domofond.ru

Из-за нехватки памяти страница была перезагружена

**196 000**  **Магазин в аренду**  
Без комиссии  
Пермь, улица Куйбышева, 38, Ленинский, Пермь, Пермский край  
Ленинский

**Включить автопоиск**  
**В избранное**

Связаться с владельцем Показать номер

**Магазин, 140 м<sup>2</sup>**

В районе ТЦ Алмаз и ТЦ Коллизей сдается 140 кв.м., ул. Куйбышева, 38 на перекрестке с ул. Луначарского. 1 этаж жилого дома, помещение с ремонтом, отдельный вход с ул. Куйбышева. Высокие потолки 4 м и свободная планировка позволят максимально продуктивно использовать помещение. Центр города, рядом расположены крупные торговые центры Алмаз, Коллизей Синема и Коллизей Атриум, Торговый дом Петропавловский. Напротив расположен Пермский государственный медицинский университет и напротив в 100 м. Пермская краевая клиническая больница и многое другое. Очень высокий транспортный и пешеходный потоки.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 196 000 <input type="checkbox"/>	Тип объекта: Магазин
Цена за м <sup>2</sup> : 1 400 <input type="checkbox"/>	Площадь: 140 м <sup>2</sup>
Цена за кв. метр в год: 16 800 <input type="checkbox"/>	Дата обновления объявления: 15/01/2019
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 14/01/2019
	Номер в каталоге: 261587078

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-261587078>

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПЕРМСКОЙ ОБЛАСТИ»  
ПРИКАЗ Г. КОПИЯ  
КОПИЯ

Республика \_\_\_\_\_ Россия  
Край (область) \_\_\_\_\_ Пермский  
Город (район) \_\_\_\_\_ Пермь  
Район в городе (подрайон в районе) \_\_\_\_\_ Дзержинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В доме № 11 по ул. \_\_\_\_\_ Дзержинская Пермь (Литер А)  
(инвентарный объект учета)

Инвентарный номер	27937				
Каталожный номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

Технический паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ г. 09. м. 05. 2007 года  
Информация для объектов «Формально»

Дата замера	Субъект права: для граждан физлиц, инт. отчетов, паспор. для юридических лиц по Уставу	Документ, подтверждающий право собственности, владения, пользования	Дом (участ. инт.)

I. Сведения о принадлежности

II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели нежилого помещения.

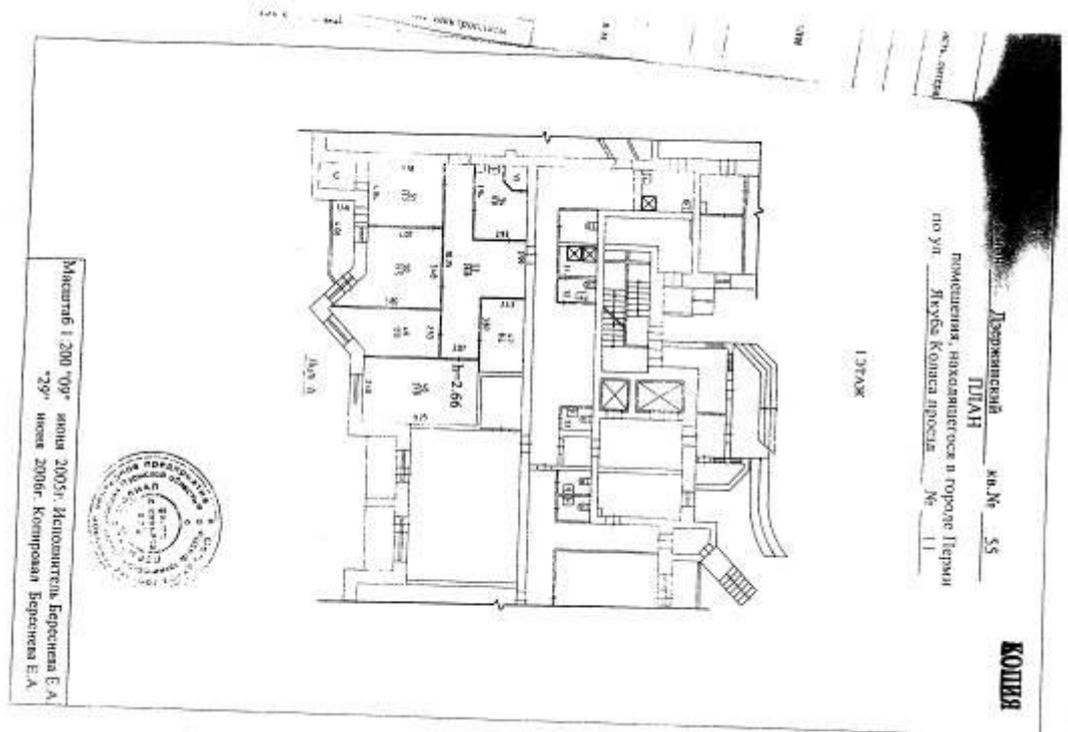
Назначение: \_\_\_\_\_ Державинское  
Использование: \_\_\_\_\_ нежилых  
Год постройки здания: \_\_\_\_\_ 2005 \_\_\_\_\_ Число этажей здания: \_\_\_\_\_ 10  
Средний объем помещения: \_\_\_\_\_ 488 кв. м. Площадь помещений: \_\_\_\_\_ 121,5 кв. м

III. Благоустройство нежилого помещения (кв. м.)

№	Описание	Площадь кв. м.	Теплоотопление		Лифты
			от ТЭЦ	от магистральных котельных	
1	Восприимчив				
2	Канализация				
3	от ТЭЦ				
4	на газе	121,5			
5	от магистральных котельных				
6	на газе				
7	на твердом топливе				
8	на газе				
9	от АГВ и другое				
10	печное				
11	с горелкой жидкой	121,5			
12	бассейн, сауна				
13	центральное	121,5			
14	от колодез.				
15	сетевое				
16	балконное				
17	мусоробочная				
18	пассажирские				
19	грузовые				
20	Телефон	121,5			
21	Напольные электроточки	121,5			

IV. Стоимость помещений

Планировочная стоимость: \_\_\_\_\_ руб.  
Улучшенная балансовая стоимость (с учетом износа): \_\_\_\_\_ руб.  
Фактическая инвентаризационная стоимость в ценах \_\_\_\_\_ 2005 года: \_\_\_\_\_ 51827,5 руб.



У. Эксплуатация нежилого помещения.

Этаж	Номер помещения	Наименование помещений	Удельные показатели		Общая площадь		Высота помещений по внутреннему объему	Самостоятельно введенная или переоборудованная площадь	Примечания
			В т.ч.	В т.ч.	полезная	подсобная			
1	21	Душевая	3,3	1,1			2,88		
	22	Салон	2,5	2,5					
	23	Салон	2,7	2,1					
	47	Коридор	9,4	9,4					
	48	Коридор	21,8	21,8					
	49	Коридор	12,0	12,0					
	50	Коридор	19,3	19,3					
	51	Коридор	13,7	13,7					
	52	Коридор	2,9	2,9					
	54	Комната нежилого назначения	20,4	20,4					
	55	Комната нежилого назначения	9,9	9,9					
	56	Дворик нежилого назначения	1,8	1,8					
Итого по 1-му			121,3	20,4	49,1				







У. Эскизацияи нежаилог помещениги.

**КОПИЯ**

Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Душевой комнаты			Общая площадь	В. т.ч.		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно возведенная или переоборудованная	Примечания
			общая	полезная	подсобная		основная	вспомогательная			
1	10	Кухня	13,2	7,7	1,0	111,6	121,8	27,8	2,66		
1	11	Салон	1,0								
1	12	Подсобное помещение	10		10,0						
1	13	Спальня	5,3		3,3						
1	14	Кухня	6,1		6,1						
1	15	Кухня	28,5		28,5						
1	16	Кухня	45,6		45,6						
1	17	Общая	7,7		7,7						
1	18	Общая									
Итого по 1 эт.											

VI. Техническое описание здания (строения) в котором расположено недвижимое имущество

№ п/п	Наименование элементов здания	Описание элементов (материал, конструкция или способ, отделка и т.д.)
1	Фундаменты	Монолитный железобетонный
2	Перекрытия и внутренние отделочные стены	Кирпичные с утеплением, по 23 см
3	Потолочки	Кирпичные, ГКЛ, минеральная вата
4	Стены	Облицованные искусственными камнями
5	Крыша, кровля	Сборная железобетонная многослойная плита
6	Полы	Сборная железобетонная многослойная плита
7	Печи	Печи
8	Отопление	Газовый котел, радиаторы
9	Санитарно-технические устройства	Санитарно-технические устройства
10	Электрические устройства	Электрические устройства
11	Прочие элементы	Прочие элементы

Финансовый кодекс таджикистана 2008

09	Итого	2005 года	Итого	2005 года	Итого	2005 года
10	Итого	2006 года	Итого	2006 года	Итого	2006 года
11	Итого	2007 года	Итого	2007 года	Итого	2007 года

Директор Пресского филиала СВУП АПТРС

Копия № 11 К