



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# 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

«23» января 2018 г.



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2018/002

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

Составлено:

Место составления:

«23» января 2018 года

г. Пермь

---

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

Пермь 2018 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Компания СБМ»  
Смирнову Олегу Германовичу.

Уважаемый Олег Германович!

В соответствии с договором № 2018/002 от 29 декабря 2017 г., оценщики ООО «Региональный центр независимой оценки» провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства по состоянию на 29 декабря 2018 г., 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 Колоса, 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 Колоса, д.11.	125,5	4 660 000,00
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	151,6	5 570 000,00

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 .....	10
1.5. ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	11
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
3.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
3.2. КОММЕРЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ .....	14
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	14
3.4. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ .....	16
3.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	16
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....	17
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ .....	18
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	18
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	33
4.2.1. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 3 КВАРТАЛ 2016 Г. ....	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 .....	45
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ .....	46
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	47
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	48
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	51
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	55
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	55
7.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	72
7.3. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	91
7.4. Обобщение результатов оценки объекта недвижимости .....	91
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	95
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	97

ПРИЛОЖЕНИЯ:	97
-------------	----

## 1. Общая часть.

### 1.1. Основные факты и выводы.

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки № 2018/002 от 29.12.2017 г.						
<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 Колоса, 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 Колоса, 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 Колоса, д.11.	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, 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 Колоса, д.11.						
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, 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 Колоса, д.11.	4 164 017,52
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	5 098 733,38
<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 Колоса, д.11.	4 997 801,21
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	5 880 357,03
<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 Колоса, д.11.	4 660 000,00
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	5 570 000,00
<b>1.2. Задание на оценку.</b>			
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на проведение оценки № 2018/002 от 29.12.2017 г.		
<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 Колоса, д.11.	
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, 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 Колоса, д.11.	
	2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, 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><b>их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></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><b>Балансовая стоимость имущества:</b></p>	<p>Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности на улучшения (встроенные помещения).</p>
<p><b>Цель оценки:</b></p>	<p>определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></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><b>Вид стоимости:</b></p>	<p>рыночная стоимость</p>
<p><b>Иные расчетные величины:</b></p>	<p>отсутствуют</p>
<p><b>Дата оценки:</b></p>	<p>29.12.2017 г.</p>
<p><b>Дата осмотра:</b></p>	<p>29.12.2017 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки:</b></p>	<p>29.12.- 09.01.2018 г.</p>
<p><b>Дата составления отчета об оценке:</b></p>	<p>09.01.2018 г.</p>

<p><b>Срок экспозиции объекта оценки:</b></p>	<p>4,0 месяца</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Порядок и сроки предоставления материалов и информации</b></p>	<p>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</p>
<p><b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b></p>	<p>Не требуется</p>
<p><b>Допущения, на которых основывается оценка:</b></p>	<p><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>
<b>Заявление о соответствии:</b>	<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>
<b>Основание для проведения оценки:</b>	<p><b>1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.</b></p> <p>Договор № 2018/002 на выполнение работ по оценке недвижимого имущества от 29.12.2017 г.</p>
<b>Заказчик:</b>	<p>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.</p>
<b>Реквизиты</b>	<p>Реквизиты (банкрота)</p>

<b>заказчика:</b>	ОГРН 1025901224051, ИНН 5905016221 о признании его несостоятельным (банкротом)
<b>Сведения об оценщике:</b>	Оценку проводили: Баландин Александр Михайлович – оценщик
<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.
<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»
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	Баландин А.М.: 21 год
<b>Номер контактного телефона</b>	8-902-834-92-21
<b>Адрес электронной почты</b>	rcno@narod.ru
<b>Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика:</b>	Баландина А.М. застрахована ОАО СО «Якорь» ПОЛИС № 5101-000449-12/17, г. Пермь от 29.07.2017 г., срок действия с 29.07.2017 г. по 28.07.2018 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Настоящим оценщик Баландин Александр Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. 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.

<b>Степень участия оценщиков в проведении оценки</b>	Осмотр объекта, сбор информации, расчеты, составление отчета выполнены Баландиным А.М.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключил трудовой договор:</b>	
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица:</b>	ООО «Региональный центр независимой оценки»
<b>Реквизиты:</b>	местонахождение: г. Пермь, ул. Советская, 3, оф. 7 ИНН 5905019448 ОГРН 1025901216131, дата регистрации 19.11.2002 г. Р./с: 40702810600094712975 Пермский филиал ЗАО ЮниКредит Банк к/с 30101810400000000873, БИК 045773873 телефон: (342) 210-81-20; 212-00-32, e-mail: rcno@narod.ru
<b>Гражданская (профессионал.) ответственность:</b>	застрахована ОАО СО «Якорь» ПОЛИС № 5101-000422-12/17, г. Пермь от 12.05.2017 г., срок действия с 12.05.2017 г. по 11.05.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
<b>Перечень оценщиков, состоящих в штате юридического лица, соответствующих требованиям ч. 2 ст.24 135-ФЗ</b>	Баландин А.М., Шабеева М.А.
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</b>	при подготовке Отчета об оценке не привлекались и не оказывали значительного профессионального содействия другие организации и специалисты
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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». Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр независимой оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	<b>1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности</b> - 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 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; - Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки»
<b>Обоснование их использования при</b>	- Ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Принят Государственной Думой 16

проведении оценки  
данного объекта  
оценки

июля 1998 г., г. Москва, Россия; в редакции Федерального закона от 18.07.2009 г. №181-ФЗ

### 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;

<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.

- 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 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>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

<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

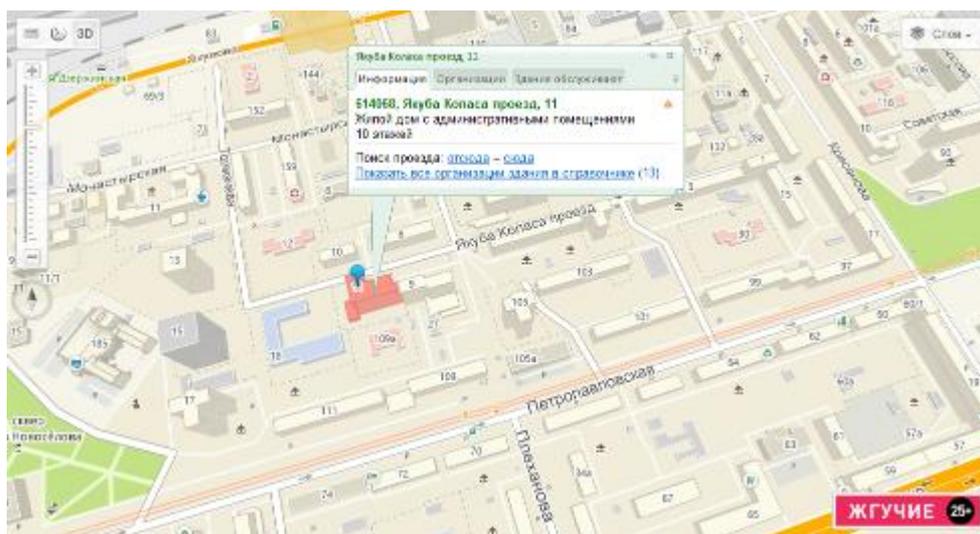
### 3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 3.1. Местоположение объекта оценки.

Объекты оценки расположены по ул. Якуба Колоса, 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 Колоса, 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, 14мес.	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 Колоса, д.11.

На момент оценки объекты не используются.

**Описание здания.**
**Таблица 3.3.1**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование элемента конструкции</b>	<b>Характеристика</b>
	<b>2</b>	<b>3</b>
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% *
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 Колоса, д.11.

На момент оценки объекты не используются.

**Описание здания.**
**Таблица 3.3.2**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование элемента конструкции</b>	<b>Характеристика</b>
	<b>2</b>	<b>3</b>
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%*
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 – 12 лет (2017-2005)

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

**Таким образом физический износ дома на момент оценки составляет: 12/150\*100=8%**

### 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 Колоса, 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 Колоса, 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-ekspluatcii-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**

Текущий год имеет для России особое значение. Залогом процветания любой страны служат отсутствие конфликтов с другими государствами и внутренняя стабильность. И то и другое России не гарантировано.

На протяжении последних трех столетий Россия была главным динамическим ядром Евразии и центром притяжения для соседей. Россия одной из первых принесла плоды европейской культуры на Кавказ, в Центральную Азию и на Дальний Восток. Однако будущее евразийского пространства в XXI веке будет определяться не только Россией, которой придется конкурировать с Китаем, ЕС, США, Турцией и Ираном.

Главным вызовом для России станет ее демография. Как бы успешно ни развивались экономика и технологии, все окажется тщетным, если страна продолжит терять население. Здесь намечается слом негативной тенденции: в 2015 году с пятилетним опережением будет исполнен «высокий» демографический прогноз Росстата, — население страны увеличится до 147 миллионов человек. Однако этого мало. В перспективе России необходимо минимум в два раза больше населения. Постепенное решение этой задачи возможно при возобновлении ежегодного прироста населения в 0,5-1 процент. Показатель 2015 года — 0,2 процента.

Важный источник возобновления человеческого капитала — ассимиляция мигрантов. Россия сохранит статус второго после США мирового центра притяжения мигрантов, и до половины роста численности населения страны обеспечит их ассимиляция. В 2015-2016 годах этот процесс усилится в связи с массовым переездом в Россию русскоязычных семей из Украины.

Стратегическая задача внутренней и экономической политики России — преодоление рецессии и возобновление высоких темпов экономического роста, от трех до пяти процентов годовых. В 2014 году власти изложили новую либеральную экономическую программу, нацеленную на поощрение малого и среднего бизнеса. В случае успеха этой программы к 2025 году вклад малых и средних предприятий в ВВП страны достигнет 50 процентов (в 2014-м их доля была 20 процентов). Это позволит решить важную государственную задачу — реализацию в России самодостаточной экономической модели с долей экспорта в ВВП ниже 20 процентов (нынешний уровень — 28,5 процента), что избавит экономику от чрезмерной зависимости от цен на энергоресурсы.

Власти располагают важными и пока неиспользованными инструментами. Помимо либеральной экономической политики и дирижизма по отдельным вопросам, Москва до сих пор не распахнула эффективный, но небезопасный ресурс развития — общественный энтузиазм. Это способ мягкой мобилизации ресурсов посредством возбуждения общественной энергии во имя «правого дела». Исторически для России это были идеи воли (свободы) и справедливости. Их интерпретация в современных условиях способна задать нравственные ориентиры для общества, стремление к которым необходимо связать с целями развития страны. В 1990-х годах страны Центральной и Восточной Европы этим путем провели социально-политическую трансформацию своих обществ во имя «единения с Европой» (что, однако, получилось не везде). В Китае идея создания «общества средней зажиточности» мотивирует массы китайцев на усердный труд. Новыми мобилизующими идеями для России могут послужить освоение Сибири и Дальнего Востока, экономический рост и удвоение ВВП на душу населения, повышение рождаемости, покорение космоса, достижение технологического лидерства.

Залог успешной реализации этого сценария — отсутствие конфликтов с другими странами и внутренняя стабильность в России. Обеспечить эти условия может только сильная власть, запрос на которую существует в российском обществе.

В 2015 году среди значимых политических сил России выделится центристская платформа вокруг фигуры президента Владимира Путина. В силу того что она включает в себя ведущие либеральные и консервативные силы России, перспектива собственно либеральной оппозиции останется призрачной. Единственное потенциально влиятельное движение — русский этнический национализм, получивший импульс в связи с конфликтом на Украине. Однако его выдвижение на

заметные позиции возможно лишь при усугублении социального положения в стране и ослаблении центральной власти.

Поскольку главные возможности для своего развития Россия содержит сама в себе, главной целью внешней политики Москвы в 2015-2016 годах станет блокирование внешних негативных воздействий и избегание втягивания в длительные противостояния с соперниками.

Источники внешних угроз России прежние — исламизм из Сирии и Ирака, наркотрафик из Афганистана, возможная эскалация конфликтов вокруг Нагорного Карабаха, КНДР или Ирана, гражданская война на Украине. Приоритет сохранения стратегической стабильности с США потребует от Москвы продолжения модернизации вооруженных сил, военно-промышленного комплекса, систем глобальной навигации и космической связи. Реагирование на внешние угрозы отвлекает ресурсы, однако ослабление способности России проецировать мощь и влиять на события в своем пограничье ударит по национальному развитию.<sup>15</sup>

## Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 года

Таблица 1 Основные показатели развития экономики

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)\*

	2015 год		2016 год			
	август	июл.-август	июль	август	август (с перес. и пересч. факт.-к перс. год) <sup>1)</sup>	июл.-август
ВВП <sup>1)</sup>	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, по концепции Евростата <sup>2)</sup>	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0*	-0,7	-0,3*
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	36095*		35532*
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9*	-1,6*	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7*		173,6*
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3*		118,0*
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к аналогу предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка.

<sup>6)</sup> В целях обеспечения сопоставимости показатели рассчитаны без учета сезонной по Республике Крым и Севастополю.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом

<sup>15</sup> <http://lenta.ru/articles/2015/04/13/rusfuture/>

производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м). Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно. Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м. Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд. Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.). Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента. По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

В сентябре 2016 г. Росстатом опубликована первая оценка произведенного ВВП во II квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось вдвое - до 0,6 % г/г по сравнению с 1,2 % в I квартале. В целом за полугодие ВВП сократился на 0,9 % г/г. Ведущая роль в обеспечении положительной динамики промышленности сместилась к обрабатывающим отраслям, обслуживающим промежуточный и конечный спрос, в то время как в I квартале 2016 г. драйвером промышленной динамики были добывающие производства.

В августе инфляция на потребительском рынке замедлилась до 0,0 % с 0,5 % в июле (в августе 2015 г. инфляция составила 0,4 %)

Данные за январь-август текущего года показали углубление спада экономики.<sup>16</sup>

### Общая характеристика Пермского края.

Источник – официальный сайт правительства Пермского края [www.perm.ru](http://www.perm.ru)

Пермский край – один из наиболее развитых в экономическом отношении субъектов Российской Федерации. Наряду со Свердловской и Челябинской областями Урала Пермский край имеет мощный промышленный потенциал и достаточно стабильное сельское хозяйство. Пермский край имеет стратегически важное экономико-географическое положение для связи западных территорий с развитым промышленным и наукоемким производством с восточными сырьевыми и топливно-энергетическими районами страны.

Край богат минерально-сырьевыми ресурсами. Главная роль в топливно-энергетическом комплексе принадлежит нефти и газу, месторождения которых распространены повсеместно. В Пермском крае сосредоточено 25 % каменного угля, 10 % железных руд, основная часть лесных

<sup>16</sup> Источники информации: Министерство экономического развития и торговли РФ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

ресурсов Урала. Есть месторождения хрома, меди, свинца, цинка, олова, марганца, золота, платины, алмазов и др. Мировую известность имеет уникальное Верхне-Камское месторождение хлористых солей натрия, калия и магния с запасами окиси калия около 30 млрд. тонн. Территорию области пересекают нефте- и газопроводы, в том числе – международного значения.

Население края свыше 3 млн. человек, из них в областном центре проживает 1,1 млн. человек. Из общей численности трудовых ресурсов 1993,5 тыс. человек занято в материальном производстве – 63 %, в том числе в промышленности – половина. Каждый четвертый, занятый в народном хозяйстве, имеет высшее и среднее специальное образование.

Мощный многоотраслевой потенциал региона представлен 406 промышленными предприятиями черной и цветной металлургии, машиностроения, горнохимического, нефтегазохимического, лесопромышленности комплексов. В области функционирует более 2 тысяч предприятий малого и среднего бизнеса. Участниками внешнеэкономических связей являются 120 государственных предприятий, кооперативов, ассоциаций и совместных предприятий. Около половины областного промышленного потенциала сосредоточено в г. Пермь.

### Социально-экономическое положение Пермского края Макроэкономические показатели

	2016 (отчет)	2017 (оценка)*
Инфляция (ИПЦ в среднем за период), %	104,1	107,3
Индекс промышленного производства, % **	105,8	101,3
Объем производства продукции сельского хозяйства, %	н/д	103,6
Реальная заработная плата, % ***	100,2	98,1

\* Сценарные условия для формирования вариантов развития экономики Пермского края и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края до 2019 года, утвержденные губернатором Пермского края 08.07.2016;

\*\* агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых»; «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»;

\*\*\* данные с опозданием на месяц.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю (далее - Пермьстат) в январе-феврале 2017 года социально-экономическое развитие Пермского края характеризовалось следующими тенденциями:

#### 1. Рост производственных показателей.

ИПП увеличился на 5,8% к январю-февралю 2016 г. Позитивное влияние оказали: производство кокса и нефтепродуктов – 114,8%, производство химических веществ и химических продуктов – 111,9%, добыча полезных ископаемых – 103,5%.

2. Рост оборота организаций на 8,3%: в добыче полезных ископаемых в 1,5 р., в производстве кокса и нефтепродуктов в 1,5 р.;

3. Рост финансовых показателей деятельности экономических субъектов. Сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций за январь 2017 года составил 19,3 млрд. рублей, что выше результатов аналогичного периода 2016 года в 3,2 р. (при этом прибыль предприятий и организаций за этот период выросла в 1,7 р.).

Основное влияние на рост прибыли оказала химическая отрасль. (рост в 2,9 р.).

#### 4. Рост кредитования реального сектора и потребительского кредитования.

На 1 февраля 2017 года общая сумма кредитов и займов корпоративному сектору экономики составила 18,9 млрд. руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 28,1%, населению – 8,6 млрд. руб. (рост на 18,7%).

5. Рост среднемесячной начисленной заработной платы в экономике. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь 2017 г. составила 29904,6 руб. (рост на 4,6%).

#### 6. Снижение количества безработных

К концу февраля 2017 года 18,9 тыс. человек имели статус безработного, что ниже значения данного показателя в аналогичном периоде 2016 года на 27,4%.

## Строительство

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-феврале 2017 года составил 9517,0 млн. рублей или 75,1% к уровню 2016 года (в сопоставимых ценах).

В январе-феврале 2017 года на территории Пермского края построено 607 квартир общей площадью 39,5 тыс. кв. метров, что составило 57,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

Населением за счёт собственных и привлечённых средств построены жилые дома общей площадью 19,3 тыс. кв. метров, что на 43,8% меньше, чем в аналогичном периоде предшествующего года. На долю индивидуальных жилых домов пришлось 49,0% от общего объёма введённого жилья, в январе-феврале 2016 года их доля составляла 49,8%.

В соответствии с данными сайта [www.metragi.ru](http://www.metragi.ru) рыночная стоимость жилья в Пермском крае за февраль 2017 года:

- Первичный рынок (кв.м.) – 51,77 тыс. рублей (рост с начала года на 1,61%);
- Вторичный рынок (кв.м.) – 48,47 тыс. рублей (снижение с начала года на 3,15%);.

## Цены

В феврале 2017 года по сравнению с декабрем 2016 г. индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на одного человека в месяц в феврале 2017 года составила в среднем по Пермскому краю 3625,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем не изменилась.

В истекшем месяце цены на продовольственные товары снизились на 0,3% (в феврале 2016 года – выросли на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2017 года увеличились по сравнению с предыдущим месяцем на 0,1% (в феврале 2016 года – на 0,7%).

В феврале 2017 года индекс цен на моторное топливо в среднем по краю составил 101,3%. Более всего за два месяца т.г. увеличилась стоимость на газовое моторное топливо – 103,0%.

Индекс цен и тарифов на услуги в феврале 2017 года, как и в аналогичном месяце прошлого года, составил 100,2%.

**Индекс цен производителей промышленных товаров** (включая экспорт) в феврале 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил – 109,1%, в том числе на продукцию по добыче полезных ископаемых – 129,6%, обрабатывающих производств – 103,8%, обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 99,4%, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

**Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции** в феврале 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 90,8%, в том числе в растениеводстве – 106,8%, в животноводстве – 90,2%.

**Сводный индекс тарифов на грузовые перевозки** по Пермскому краю в феврале 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 89,7%.

## Транспорт

Грузооборот организаций автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства и индивидуальных предпринимателей-владельцев грузовых автомобилей) в январе-феврале 2017 года составил 48,0 млн. т-км, что ниже соответствующего периода предыдущего года на 0,8%.

Пассажиروоборот предприятий, организаций и индивидуальных перевозчиков автомобильного транспорта, осуществляющих пассажирские перевозки, в январе-феврале 2017 года составил 567,4 млн. пасс-км, 100,9% к январю-февралю 2016 года.

## Банковский сектор

На 1 марта 2017 года на территории Пермского края действовало 4 кредитные организации (а также 19 филиалов, головная организация которых находится в других регионах, на 1 марта 2016 года – 4 банка и 27 филиалов по данным ЦБ РФ).

На 1 февраля 2017 года:

Общая сумма кредитов и займов корпоративному сектору экономики составила 18,4 млрд. руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 28,1%, населению – 8,6 млрд. руб. (рост на 18,7%);

Сумма задолженности населения по кредитам и займам выросла на 0,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, просроченная задолженность снизилась на 3,8% (на 01.02.2016 рост на 27,2%). Задолженность по кредитам юридических лиц снизилась на 11,0%;

Объем представленных жилищных кредитов населению Пермского края составил 1,1 млрд. руб., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост на 6,7%, в общем объеме кредитов населению составил 13,1% (в аналогичном периоде прошлого года – 14,6%).

#### **Уровень жизни населения**

В январе-феврале 2017 года объем денежных доходов населения сложился в размере 130843,3 млн. руб. Среднедушевые денежные доходы за январь-февраль 2017 года составили 24885,3 руб. в месяц и выросли на 3,9% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в январе-феврале 2017 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 0,9%.

Денежные расходы населения Пермского края за январь-февраль 2017 года сложились в размере 125206,8 млн. руб. Среднедушевые денежные расходы составили 23784,6 руб. в месяц и по сравнению с предыдущим годом снизились на 1,2%.

В январе 2017 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 29904,6 руб. (рост на 4,6%), что составляет 83,9% от среднероссийского значения (по России – 35650,0 руб.).

Реальная начисленная заработная плата работающих в экономике за январь 2017 г. составила 100,2% (по России – 103,1%).

В системе оплаты труда наблюдалась существенная дифференциация между различными сферами деятельности. От 9490,4 руб. (в 3,2 р. ниже среднего уровня заработной платы по экономике) – в производстве текстильных изделий, а также 17425,9 руб. – в сельском хозяйстве, до 47550,1 руб. – в добыче полезных ископаемых, в сфере производства кокса и нефтепродуктов – 51557,4 руб. (в 1,7 р. больше среднего уровня заработной платы).

По данным, полученным от организаций (без субъектов малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2017 года составила 11,0 млн. рублей и по сравнению с 1 февраля 2017 года увеличилась на 12,6%.

Наибольший объем просроченной задолженности по заработной плате приходится на обрабатывающие производства (70,3% от общего объема задолженности), строительство (24,9%).

#### **Рынок труда**

К концу февраля 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учёте 22933 не занятых трудовой деятельностью гражданина, из них 18894 человека имели статус безработного, в том числе 16902 человека получали пособие по безработице.

Уровень официально зарегистрированной безработицы к экономически активному населению края на 1 марта 2017 года составил 1,44% (на 1 марта 2016 года – 2,00%).

В феврале 2017 года статус безработного получили 4533 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 760 человек, или на 31,9% меньше, чем в феврале 2016 года, и составили 1624 человека.

К концу февраля 2017 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных учреждениях службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 138,2 человека.

Общая потребность в работниках, заявленная в Агентство по занятости населения работодателями за февраль 2017 года, снизилась на 49 единиц. На г. Пермь приходится 39,9% вакансий.

#### **Демографические тенденции**

Оценочно среднегодовая численность населения Пермского края на 01.03.2017 составила 2631,6 тыс. чел. (на 01.01.2016 – 2635,7 тыс.чел.).

Демографическая ситуация за январь-февраль 2017 г. характеризовалась естественным убылью (1320 чел.), в аналогичном периоде прошлого года убыль (322 чел.). Миграционный отток за январь-февраль 2017 г. составил (-328) чел., за аналогичный период прошлого года отток – (-290) чел.

Лидирующее количество прибывших — выходцы из Украины.

Наибольшее число выбывших отдадут предпочтение Краснодарскому краю, Московской области и г. Москва, г. Санкт-Петербург и Ленинградской области, а также Свердловской области.

Таблица 1

**Показатели социально-экономического развития Пермского края**

Показатель	Единица измерения	2017 г.	2016 г.
<b>Основные показатели деятельности предприятий и организаций</b>			
Индекс промышленного производства, в т.ч.	% к аппг	<b>105,8</b>	100,7
- добыча полезных ископаемых	% к аппг	<b>103,5</b>	106,6
- обрабатывающие производства	% к аппг	<b>105,0</b>	100,1
-обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха <sup>4</sup>	% к аппг	<b>122,0</b>	83,9 <sup>17</sup>
-водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений <sup>18</sup>	% к аппг	<b>116,5</b>	
Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (по сопоставимым ценам):			
- добыча полезных ископаемых	% к аппг	<b>153,9</b>	82,1
- обрабатывающие производства	% к аппг	<b>97,5</b>	96,4
-обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха <sup>4</sup>	% к аппг	<b>127,6</b>	93,4 <sup>3</sup>
-водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений <sup>4</sup>	% к аппг	<b>104,5</b>	
Инвестиции в основной капитал <sup>19</sup>	млн. руб.	<b>237 014,1</b>	216 991,5
Темп роста инвестиций в сопоставимых ценах <sup>5</sup>	% к аппг	<b>96,7</b>	93,1
Фонд заработной платы по полному кругу предприятий <sup>20</sup>	млн. руб.	<b>22680,1</b>	21691,2 <sup>21</sup>
темп роста	% к аппг	<b>104,6</b>	101,9
Среднесписочная численность работающих по полному кругу предприятий <sup>6</sup>	тыс. чел.	<b>758,4</b>	758,8 <sup>7</sup>
темп роста	% к аппг	<b>100,0</b>	98,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>5</sup>	млн. руб.	<b>9517,0</b>	8867,6
темп роста в сопоставимых ценах <sup>5</sup>	% к аппг	<b>75,1</b>	80,6
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв.м.	<b>39,5</b>	69,1
темп роста	% к аппг	<b>57,1</b>	32,1
Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	<b>н/д</b>	3944,1
темп роста в сопоставимых ценах	% к аппг	<b>н/д</b>	106,8
<b>Потребительский рынок</b>			

<sup>17</sup> «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

<sup>18</sup> С 1 января 2017 года индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений".

<sup>19</sup> Данные рассчитываются по сопоставимому кругу предприятий и организаций Пермского края, не коррелируют с абсолютными значениями по показателю, за январь-декабрь 2016 г.

<sup>20</sup> Данные предоставляются с опозданием на месяц после отчетного периода.

<sup>21</sup> Уточненные данные

Показатель	Единица измерения	2017 г.	2016 г.
Оборот розничной торговли	млн. руб.	<b>75343,7</b>	75682,8
темп роста в сопоставимых ценах	% к аппг	<b>97,0</b>	92,9
Объем платных услуг населению	млн. руб.	<b>20666,0</b>	20300,7
темп роста в сопоставимых ценах	%	<b>98,4</b>	99,3
<b>Уровень жизни населения</b>			
Реальные располагаемые денежные доходы населения к соответствующему периоду предыдущего года	% к аппг	<b>100,9</b>	73,9
Реальная начисленная средняя заработная плата одного работника в целом по краю, к соответствующему периоду предыдущего года	% к аппг	<b>100,2</b>	95,4
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, к декабрю предыдущего года	%	<b>100,5</b>	102,0
Численность зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	<b>18,9</b>	26,0

Примечание: серым цветом выделены показатели, значения которых в отчетном периоде ниже (выше – для негативных показателей) прошлого периода.

Таблица 2

**Производство некоторых важнейших видов промышленной продукции Пермского края  
(по крупным и средним предприятиям и организациям)**

	Февраль 2017 г.	Январь-февраль 2017 г.	Темп роста февраль 2017 в % к февралю 2016	Темп роста янв.-февраль 2017 в % к янв.-февралю 2016
Нефть сырая, включая газовый конденсат, тыс. тонн	1212,5	2555,9	101,9	103,9
Газ природный и попутный, млн. куб. м	157,9	331,0	92,6	94,2
Удобрения азотные минеральные или химические, тыс.тонн	К	К	106,8	102,1
Удобрения калийные минеральные или химические, тыс.тонн	К	К	120,3	115,8
Бумага и картон, тонна	62038,0	127625,0	104,5	103,3
Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, тыс.тонн	К	К	145,6	139,3
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, блоки керамические для полов, плитки керамические несущие или облицовочные и аналогичные изделия керамические, млн.усл.кирпичей	4,5	8,2	43,3	39,8
Энергия тепловая, отпущенная электростанциями, тыс. Гкал	1749,7	3844,9	112,9	106,9
Электроэнергия, Гигаватт-час (миллион киловатт-часов)	2628,6	5388,9	136,4	132,2
Электродвигатели переменного тока, многофазные, выходной мощностью	400,0	792,0	92,0	136,6

более 75 кВт, штук				
Мясо и субпродукты пищевые прочие парные, остывшие, охлажденные или замороженные, тонна	3123,0	6624,2	94,7	103,5
Молоко, кроме сырого - всего, тонна	9755,8	20272,8	98,2	97,5

Отдел анализа и прогнозирования, 2016 г.

### Выводы:

- 1) Пермь — главный экономический центр [Пермского края](#) и один из крупнейших экономических центров [России](#). Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой тяжёлой 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 [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.

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.**

### 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.

Таблица 2.1

### Изменение макроэкономических факторов и их влияние на цены недвижимости за 2-й квартал 2017 г.

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
<b>Цены на нефть</b>	<p>30 ноября 2016 г. страны ОПЕК договорились сократить общую добычу нефти на 1,2 млн. баррелей в день – до 32,5 млн. Позже к соглашению присоединились 11 государств, не входящих в картель, в том числе Россия. Стороны обязались уменьшить добычу на 0,56 млн. в сутки, из которых 300 тыс. приходится на РФ. Сделка вступила в силу с 1 января 2017 г. и рассчитана на 1-е полугодие текущего года с возможностью продления еще на полгода.</p> <p>В марте 2017 г. в Кувейте прошло второе заседание комитета по мониторингу сокращения добычи. На нем стороны оценили исполнение договоренностей. По оценке экспертов, февраль показал еще более положительную динамику. По словам главы Минэнерго Александра Новака, в РФ с октября 2016 г. уменьшили добычу «черного золота» на 185 тыс. баррелей в сутки. К концу апреля 2017 г. необходимо выйти на целевой показатель сокращения добычи нефти на 300 тыс. баррелей в сутки (по отношению к октябрю 2016 г.). Как отметил министр, по итогам четырех месяцев с момента действия соглашения, уже можно начать рассматривать возможность его дальнейшего продления. Причем, в этом вопросе будет учитываться добыча сланцевой нефти в США, которая может сильно подкорректировать нефтяные котировки. По прогнозам Новака, ее добыча в 2017 г. может увеличиться на 400 тыс. баррелей в день. Международное энергетическое агентство дает схожую оценку – рост на 390 тыс. баррелей в сутки.</p> <p>Сланцевая нефть вызывает опасения и у председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной. Как прогнозирует глава регулятора, уже к концу 2017 г. цена на нефть может упасть до \$40 за баррель. А в этом случае среднегодовая стоимость «черного золота» составит около \$50 за баррель.</p> <p>При сравнении спроса и предложения в мировом балансе выясняется, что переизбыток нефти составляет примерно 300 тыс. баррелей в сутки. Это, конечно, меньше переизбытка в 1 млн. баррелей, как это было раньше, но все равно пока предложение существенно превышает спрос. Поэтому нефть и начала дешеветь.</p> <p>По словам специалиста по нефтегазовому рынку Михаила Крутихина (партнер RusEnergy), если посмотреть отчеты по различным компаниям ОПЕК и странам, не входящим в картель, то цифры не сходятся – такого бурного сокращения не зафиксировано. Не исключено, что уже во 2-м квартале 2017 г. цена может упасть до \$40 за баррель. В среднем по году выйдет те же показатели, которые были в 2015-2016 гг. – \$45 за «бочку».</p>	

По данным ЦБ, чистый отток капитала из РФ в 1-м квартале 2017 г. вырос в 1,8 раза – до \$15,4 млрд., по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., когда он составил \$8,8 млрд. Чистый вывоз капитала частным сектором был сформирован главным образом операциями банковского сектора по наращиванию иностранных активов. В то же время прочие секторы в 1-м квартале 2017 г. выступили нетто-импортерами капитала, нарастив внешние обязательства.

**Объем вывоза капитала**

Положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ в январе-марте согласно предварительной оценке Банка России, выросло в 1,8 раза и составило \$22,8 млрд. по сравнению с \$12,9 млрд. годом ранее. Позитивное воздействие на динамику счета текущих операций оказало укрепление в 1,5 раза торгового баланса в условиях роста мировых цен на основные товары российского экспорта на фоне некоторого увеличения отрицательного вклада прочих компонентов текущего счета.

Приток капитала в Россию может возобновиться не ранее 2023 г. При этом в ближайшие годы отток капитала из России будет постепенно сокращаться, полагает Минэкономразвития. Как отмечено в прогнозе «базовый плюс», который Минэкономразвития считает наиболее вероятным, по предварительным прогнозам, с 2017 г. по 2020 г. отток капитала из РФ стабилизируется на уровне \$15 млрд., к 2021 г. отток снизится до \$10 млрд., а уже с 2022 г. ожидается положительный тренд. В 2022 г. прогнозируется нулевой показатель, а с 2023 по 2025 гг. приток капитала вырастет до \$15 млрд.



На 31 марта 2017 г. стоимость долл. США составляла 56,38 руб., стоимость Евро – 60,59 рублей. По данным ЦБ, реальный эффективный курс рубля к доллару в 1-м квартале 2017 г. в годовом выражении показал рост на 29%, а к евро – 35%.

Как считает первый зампред Банка России Ксения Юдаева, укрепление рубля в 1-м квартале 2017 г. было вызвано в большей степени притоком выручки от внешней торговли. Российские банки, на счета которых поступила экспортная выручка, размещали ее в форме иностранных активов, прежде всего на депозитах банков-корреспондентов.

Еще в феврале 2017 г. министр экономического развития Максим Орешкин заявлял, что рубль «переукреплен» и это укрепление носит краткосрочный характер. Финансовые власти и российский ЦБ хотели бы видеть курс рубля чуть несколько ниже.

**Изменение курсов валют**

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина, в марте месяце подтвердила, что ее ведомство не управляет курсом – Банк России ни разу не выходил на валютный рынок для того, чтобы повысить или понизить курс рубля, с середины 2015 г.

И все же «фундаментальные факторы», как считают почти все эксперты, постепенно сдвинут курс к более обоснованным уровням – 62-64 рубля за доллар по мнению одних специалистов, или 57-60 рублей за доллар по мнению других.

**Примечание:** некоторые международные инвесторы, вкладывавшиеся в рубль, считают, что время повышенной доходности российской валюты заканчивается, но она останется стабильной, – если не случится чего-то особенного. А этим особенным может быть, в первую очередь, серьезное удешевление нефти. Конечно, такие прогнозы вероятны, если не случится еще одно мало предвиденное событие – воплотится в жизнь недавний проект комитета по экономической политике Совета Федерации, согласно которому «обменный курс рубля должен быть заморожен для того, чтобы обеспечить стабильность валютного рынка».

на момент исследования



со 2 кв. 2017 г. может пойти в обратном направлении



В марте 2017 г. уровень инфляции в России составил 0,13%, что на 0,33 меньше, чем в марте 2016 г. Вместе с этим, инфляция с начала 2017 г. составила 0,97%, а в годовом исчислении - 4,25%.

**Инфляция**

В 2017 г. Россия занимает 12 место по уровню инфляции в мире.

По словам, главы Минфина Антона Силуанова, инфляция в России в 2017 г. может быть около 4%, а может даже и ниже. Потенциал роста экономики РФ без структурных реформ не будет превышать 1,5%, поэтому сейчас стоит задача выработки программы, над которой работает правительство и ЦСР.



В январе 2017 г. министр экономического развития Максим Орешкин заявил, что при условии сохранения нынешних цен на нефть и отсутствии новых внешних шоков темпы роста экономики России уже в 2017 г. могут выйти на уровень 2%. Действующий прогноз МЭР включает в себя базовый сценарий, согласно которому объем ВВП в 2017 г. при сохранении среднегодовой цены на нефть в районе \$40 за баррель вырастет на 0,6%.

**ВВП**

Ранее первый вице-премьер Игорь Шувалов говорил, что правительство страны готовит меры по ускорению роста ВВП страны, чтобы в будущем перейти от 2%-го темпа роста к более «приемлемым цифрам». По прогнозу экспертов МВФ, в 2017 г. ВВП России вырастет на 1,1%, а в 2018 г. – на 1,2%.



Позитивный характер первых данных о состоянии экономики в начале 2017 г. свидетельствует об окончании кризиса и снижении уровня неопределенности.

**Индекс промышленного производства**

Индекс промышленного производства РФ в январе-феврале 2017 г. снизился на 0,3% по сравнению с январем-февралем 2016 г. Падение показателя наблюдалось в водоснабжении на 9,3%, а также в сегменте обрабатывающих производств на 1,8%.

Опросы рынка промышленности России в марте 2017 г, фиксируют загрузку



производственных мощностей в обработке на уровне 63%, а в добыче загрузка мощностей составляет 66%. При этом большая часть респондентов (91% и 87% соответственно) считает, что такого уровня достаточно для удовлетворения текущего спроса на ближайшие полгода. Приведенные факты свидетельствуют о том, что бурного роста капиталовложений и занятости в промышленность не произойдет.

**Инвестиции  
в основной  
капитал**

По расчётам Банка России, рост инвестиций в основной капитал за 1-й квартал 2017 г. составил от 1% до 3% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Оживление инвестиционной активности обусловлено ожидаемым восстановлением спроса, снижением макроэкономической неопределенности, а также повышением доступности инвестиционного импорта в условиях укрепления рубля. Минэкономразвития ожидает по базовому прогнозу замедления спада инвестиций в РФ с 3,7% в 2016 г. до 0,5% в 2017 г., говорится в проекте прогноза социально-экономического развития РФ на 2017-2019 гг. Снижение инвестиций в основной капитал РФ продолжалось 3 года подряд (в 2014-2016 гг.). Быстро возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости.

пока нулевое

19 октября 2016 г. Президиум Совета при президенте России по стратегическому развитию утвердил паспорта трех приоритетных проектов направления «Ипотека и арендное жилье»: 1) «Развитие жилищного строительства», 2) «Повышение доступности ипотечного кредитования для граждан России», 3) «Формирование и развитие рынка арендного жилья в РФ».

По словам главы Минстроя, по общему объему ввода жилья поставлена задача достичь показателя в 100 млн. кв.м (скорей всего это произойдет не ранее 2020 г.) Рост количества ипотечных кредитов должен возрасти с 700 тыс. (2015 г.) до 1 млн. в 2018 г. и 1,2 млн. в 2020 г. Объем финансирования «пилотных» проектов арендного жилья составит 15 млрд. рублей в 2018 г. и 20 млрд. рублей в 2020 г.

В целом на достижение целевых показателей в рамках приоритетного проекта будет направлено 80 млрд. рублей из федерального бюджета и 34 млрд. рублей из региональных бюджетов.

8 декабря 2016 г. на сайте правительства РФ было опубликовано постановление «О защите прав граждан – участников долевого строительства», которое предусматривает создание государственного компенсационного фонда долевого строительства. Он призван защитить участников долевого строительства от застройщиков-банкротов. Фонд будет формироваться за счет отчислений застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств. За счет средств фонда будут осуществляться выплаты возмещения. По сути, фонд заменяет систему страхования договоров долевого участия. Функции и полномочия учредителя фонда принял на себя Минстрой РФ. Его работа стартовала с 1 января 2017 г.

1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который изменил порядок государственной регистрации недвижимого имущества. Закон направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы. ЕГРН объединит сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав. Сегодня людям достаточно одновременно подать документы сразу на учет и на госрегистрацию права на объект недвижимости. Сокращается общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав. Также изменился порядок регистрации прав на садовые, дачные домики.

**Законодательная и  
нормативная база  
на федеральном  
уровне**



По мнению Артёма Деева (ведущий аналитик «AMarkets», г. Москва), - в 2017 г. для инвесторов в пассивные активы, такие, как депозиты банков или недвижимость, наступают не самые лучшие времена: ставки по депозитам будут снижаться, налоги на недвижимость будут расти, аренда становится менее прибыльным видом бизнеса.

По словам Антона Полишкиса (гендиректор «Лорес Консалтинг», г. Москва), – тем, у кого есть значительные сбережения, рекомендовано обратить внимание на рынок недвижимости, при наличии интересных предложений с дисконтом 30-50% от докризисного уровня цен. При этом ожидать резкого взлёта цен на недвижимость в ближайшее время также не стоит, она сейчас служит исключительно целью сохранения своих средств.

По данным компании CBRE, объем инвестиций в объекты недвижимости РФ в 1-м квартале 2017 г. составил \$700 млн., что на 66% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

При этом доля иностранных инвестиций в российскую недвижимость выросла с 5,4% в 1-м квартале 2016 г. до 22% в 1-м квартале 2017 г. Почти половина (47%) объема инвестиций пришлась на объекты торгового сектора, что демонстрирует начало конвертации в сделки интереса инвесторов к торговым объектам. При этом 19% капитала было инвестировано в площадки под строительство жилья, 16% - в офисы, 17% - в гостиницы.

**Альтернативы для  
инвестиций**



**Политический  
фактор**

Самые сильные движения экономических показателей РФ в 2016 г. произошли после политических событий: в июне после Brexit и в ноябре-декабре после выборов в США,



поэтому их влияние было велико. При этом изначально победа на выборах Дональда Трампа была положительной для российской экономики, но по прошествии трех месяцев его президентства аналитики считают, что геополитическая напряженность, которая до сих пор остается между странами достаточно высокой, может повредить экономикам США и России.

В 2017 г. влияние политики на экономику РФ может усилиться. 29 марта премьер-министр Великобритании Тереза Мэй запустила процесс выхода страны из ЕС. Сообщалось, что Brexit обойдется Великобритании в 50-60 млрд. евро, которые Лондон должен будет выплатить ЕС по ранее заключенным соглашениям.

Также в 2017 г. пройдут выборы в ключевых экономиках ЕС: Италии, Франции, Германии. С учетом того, что рейтинги правящих партий в данных странах в последнее время существенно снизились, в т.ч. и после обострения проблемы беженцев в Европе, нельзя исключать победы на выборах оппозиционных кандидатов, а значит существует вероятность изменений в экономической и политической программах этих стран.

При улучшении отношений с западными странами, в случае успешного для России развития событий, многие компании захотят возобновить или наладить сотрудничество с европейскими и американскими партнерами.

## Вывод

*По слова президента РФ Владимира Путина положительный тренд в экономике РФ пока неустойчив, его нужно поддерживать.*

Экономисты Всемирного банка назвали два пути, которые могут обеспечить рост российской экономики, – это восстановление роста производительности и реформы, направленные на развитие человеческого капитала и улучшение доступа к госуслугам<sup>22</sup>.

Итоги последних лет показали, что цены на недвижимость упали в 78 субъектах РФ, продемонстрировав уменьшение в размере 5-6%. Причем речь идет о ценах предложения, а реальные показатели с учетом предоставляемых скидок, о которых продавцы предпочитают не распространяться, согласно некоторым прогнозам просели на 10-12%.

Среди основных причин, поясняющих снижение цен на недвижимость, специалисты называют: падение степени платежеспособности россиян с одновременным строительным бумом; повышение процентов по ипотечным программам и кредитам; негативные тренды на нефтяном рынке; рост инфляционных показателей; калькуляция затрат на ипотеку.

Тем не менее, рынок недвижимости продемонстрировал достаточную устойчивость в отношении кризисных шоков, так как на сегодняшний день большинство застройщиков имеет достаточно высокую степень ликвидности. Кроме того, положительными моментами кризиса можно считать постепенное снижение цен до уровня, который более-менее отвечает реалиям.

В начале 2017 г. рынок недвижимости продемонстрировал небольшое оживление – покупатели, испуганные слухами о прекращении действия программ госсубсидирования ипотек, которые распространялись на фоне общего падения цен на жилье, несколько повысили свою активность, считая недвижимость способом разумного вложения накопленных денег. Тем не менее, тенденция к сокращению уровня доходов жителей страны в итоге привела к быстрому преломлению позитивных трендов. В итоге рынок снова «встал», а эксперты предсказывают падение цен к концу года на 5-7% в среднем по стране.

Мнения экспертов в отношении конкретных показателей динамики российского рынка жилья в значительной степени отличаются. Согласно прогнозам главы Сбербанка Германа Грефа, рынок российской недвижимости восстановится уже к концу 2017 г. В 2018 г. ситуация стабилизируется окончательно. Первый зампред Правительства страны сообщил, что в 2018 г. начнется снижение ставок по ипотечному кредитованию до 7-8%, так что рынок жилья «оживет» без какой-либо помощи со стороны государства.

Тем не менее, большинство экспертов, в т.ч. представители РЭУ имени Г.В. Плеханова и комитета по аналитике РГР, считают такой прогноз достаточно оптимистичным. Согласно мнению аналитиков рынка недвижимости, стоит рассчитывать на действие негативных тенденций еще как минимум в 2017-2018 гг. Также произойдет сокращение платежеспособного спроса и объема предложения, еще больше замедлятся темпы строительства. Цена на недвижимость все еще остается для россиян непомерно высокой. Снижение стоимости квадратных метров не улучшит ситуацию с покупательной способностью, т.к. реальные доходы граждан за последние годы значительно упали, а предприятия работают с низкой прибыльностью.

<sup>22</sup>Выдержка из доклада «Российская Федерация – комплексное диагностическое исследование экономики: пути достижения всеобъемлющего экономического роста»

Согласно прогнозам аналитиков на 2017 г., рынок российской недвижимости ожидает состояние рецессии, что подтверждается такими моментами: доминирование предложения над спросом; постепенное сокращение объемов строительства; падение цен на недвижимость; падение объемов спроса на жилье. Восстановление спроса на уровне 2013-2014 гг. на рынке недвижимости, по прогнозам экспертов, начнет расти только в 2019 г.

## 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 2017 г.

Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены недвижимости
Количество покупателей (обращений, сделок)	На 1 января 2017 г. число учтенных в Статистическом регистре по Пермскому краю хозяйствующих субъектов всех видов деятельности (организаций, их представительств, филиалов и других обособленных подразделений) по сравнению с данными 3 квартала 2016 г. уменьшилось на 720 ед. и составило 81 443 ед. Число индивидуальных предпринимателей на 1 января 2017 г. составило 69 730 ед., относительно 2016 г. показатель увеличился на 25 ед.	
Оборот организаций, прибыль организаций	В январе-феврале 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 41978,7 млн. руб. прибыли (555 организаций получили прибыль в размере 46461,1 млн. руб., 306 организаций завершили отчетный период с убытками в сумме 4482,4 млн. руб.) За январь-февраль 2017 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в целом по Пермскому краю сумма убытка уменьшилась на 25,0%. Доля убыточных организаций возросла на 2,7 процентного пункта.	
Оборот розничной торговли	В 2016 г. оборот розничной торговли Пермского края составил 472,6 млрд руб., снизившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 7,5%. Как сообщает Пермьстат, в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров незначительно превышал долю пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий. Оборот общественного питания за истекший период сложился в сумме 21,5 млрд руб., что на 15,8% ниже уровня прошлого года.	
Инвестиции в основной капитал	В январе-декабре 2016 года на развитие экономики и социальной сферы края использовано 237014,1 млн. руб. инвестиций в основной капитал, что составило 96,7% к уровню аналогичного периода предыдущего года (в сопоставимых ценах). Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за двенадцать месяцев 2016 г. составил 188106,4 млн. руб., или 92,9% к уровню аналогичного периода 2015 г.	
Развитость банковской системы	ЦБ РФ с 27 марта 2017 г. <sup>23</sup> снизил ключевую ставку с 10,0% до 9,75% годовых. По данным Центробанка за январь – февраль 2017 г. в Пермском крае было выдано 2 094 ипотечных кредитов на сумму 2 945 млн.руб. по средневзвешенной ставке 12,02%. По сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в числовом эквиваленте выдача ипотечных кредитов снизилась на 14,3%, а в денежном – на 15%.	
Инфляционные ожидания и психология покупателей	В 1-м квартале 2017 г. в Пермском крае индекс потребительских цен и тарифов на все товары и услуги составил 100,6% (в ПФО-100,7%, в среднем по РФ – 101%). В Прикамье за три месяца 2017 г. продукты подорожали на 0,1%, непродовольственные товары – на 0,7%. Стоимость услуг осталась на прежнем уровне.  Исследование «Левада Центр»: в марте 2017 г. индекс потребительских	

<sup>23</sup> <http://www.cbr.ru/>

настроений, на основе опросов населения России, составил 72%, увеличился по сравнению с мартом 2016 г. на 13 п.п.

По итогам прошедшего года социологи «Левада Центр» сделали вывод о том, что тема кризиса постепенно уходит из поля зрения россиян, граждане фиксируют улучшение уровня жизни и экономический рост. Люди отметили укрепление курса рубля, снижение инфляции, достаточно устойчивое положение цен. Ожидания, связанные с кризисом, были хуже, чем оказалось в реальности.

Исследование ВЦИОМ: в марте 2017 г. индекс социальных настроений россиян составил 71% (снижение на 13 п.п. по сравнению с мартом 2016 г.) Что касается ситуации в стране, то положительно ее охарактеризовали 51%.

Уровень доходов населения

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-феврале 2017 г. составила 29 627,3 руб. и по сравнению с январем-февралем 2016 г. выросла на 4,2%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2017 г. увеличилась на 0,1% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Несмотря на рост инфляции, рост зарплат маловероятен, т.к. бюджет испытывает нехватку денег, а коммерческие организации не повышают зарплату в течение 2-3 лет. Соответственно суммы накоплений на недвижимость также будут снижаться.



▪ *Строительство нового аэровокзального комплекса в Перми в рамках реализации проекта «Развитие аэропорта «Большое Савино»*

Инвестором проекта в результате конкурсного отбора, проведенного корпорацией развития Пермского края, было выбрано ООО «Новая Колхида» (подразделение "Новоапорта"), инвестиционное соглашение между компаниями было подписано в марте 2015 г. Генеральным подрядчиком выступает ООО «Альфа-Строй».

Строительство началось в октябре 2015 г., окончание работ запланировано в конце 2017 г. Общая площадь трехэтажного здания составит 29,7 тыс. кв. м. Терминал сможет обслуживать до 2-3 млн пассажиров в год с пропускной способностью в часы пик 904 человека. Стоимость проекта оценивается в 6 млрд руб.

Средства на проект развития аэропорта «Большое Савино» запланированы в рамках федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России» на 2019-2020 гг. Ведутся переговоры по синхронизации этих работ с реконструкцией аэропорта

▪ *Реконструкция железнодорожного вокзала Пермь-2 и создание на его базе современного транспортно-пересадочного узла.*

Проект будет реализован не раньше 2019 г., в настоящее время находится в стадии разработки и на его строительство планируется привлечь около 11 млрд руб. Техническое задание сформировано, выбор подрядчика произойдет через конкурс. Проект планируется осуществить в рамках государственно-частного партнерства. Строительство нового транспортно-пересадочного узла Пермь II входит в перечень мероприятий государственной программы «Развитие транспортной системы Пермского края». Сроки реализации мероприятия соответствуют срокам, утвержденным в государственной программе.

В настоящее время проект приостановлен из-за судебных тяжб по поводу земельного участка, на котором расположен вокзал, о сроках завершения проекта можно будет говорить только после возобновления работ.<sup>24</sup>

▪ *Строительство нового Чусовского моста*

Сроки строительства объекта неоднократно переносились. Мост предполагается возвести на автодороге «Пермь - Березники» (участок с 22 по 25 км) рядом с существующим мостом. Стоимость строительства сооружения с подходами оценивается в 11,8 млрд руб. Согласно проектно-сметной документации длина подходов к объекту составит 2,1 км, длина самого моста через реку Чусовую – 1,5 км. Проект моста уже прошел госэкспертизу и получил положительное заключение. Мост через реку Чусовую вместе с обходом города Чусового, для строительства которого тоже ищут инвесторов, станет частью Северного широтного коридора «Томск – Сургут – Ханты-Мансийск – Ивдель - Пермь».<sup>25</sup>

▪ *Реконструкция федеральной автодороги Пермь – Екатеринбург*

В 2012 г. была проведена реконструкция 14-21 км трассы, в 2014 г. – 27-33 км. Также ведутся работы по строительству пешеходного перехода в районе населенного пункта Фролы. В этом году идут работы по реконструкции 33-47 км дороги. На реконструкцию дороги Пермь-Екатеринбург в 2016 г. выделено порядка 2 млрд руб.

Реализация инфраструктурных проектов



<sup>24</sup> <http://www.business-class.su/news/2015/10/13/vokzal-ozhidaniya>

<sup>25</sup> [http://dorinfo.ru/star\\_detail.php?ELEMENT\\_ID=23231](http://dorinfo.ru/star_detail.php?ELEMENT_ID=23231)

К сентябрю текущего года будет введено в эксплуатацию 5 км дороги Пермь - Екатеринбург – с 33 по 38 км. Фактически будет возможна эксплуатация 11 км трассы - в т.ч. ранее построенного участка от Кояново до Бершети. Окончание реконструкции участка от 38 по 47 км запланировано на 4-й квартал 2017 г. Утверждены разработанные проекты реконструкции участков 47-58, 58-75 км. Планируется также, что в 2017 г. продолжатся работы по реконструкции проблемного участка от 21 до 27 км (Лобаново-Кояново).

Факторы предложения	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены недвижимости
Объем предложения, ввод недвижимости	Рекордные объемы ввода коммерческой недвижимости Перми в 2013-2014 гг. (120 и 218 тыс. кв.м) явились следствием девелоперской активности в 2011-2012 гг. В 1-м квартале 2017 г. было введено всего 24,4 тыс. кв. м торгово-офисной недвижимости. За последние 10 лет минимальные объемы ввода фиксировались в 2009 г., 2012 г. и в прошедшем 2016 г. Несмотря на снижение девелоперской активности, на рынке коммерческой недвижимости число предложений на вторичном рынке увеличивается.	
Развитость банковской системы и других инструментов финансирования	Действующая ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня - 9,75% годовых, и она установлена с 27.03.2017 г. Несмотря на снижение ключевой ставки активность ипотечного кредитования остается низкой. На ситуацию влияют как повышенные риски кредитования для банков в существующих условиях, так и уменьшение реальных доходов населения. Изменение доступности кредитных ресурсов напрямую влияет на ситуацию в сегменте коммерческой недвижимости, так как большинство проектов сегодня реализуется с привлечением кредитных средств в разных пропорциях: от 30% и более.	
Законодательная и нормативная база	Федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы), что может привести к росту цен на рынке. Однако точные сроки перехода на новую систему не определены (2015-2020гг.). В Пермском крае действуют различные меры государственной поддержки малого и среднего предпринимательства: например, программа «Ты – предприниматель» с целью развития молодежного предпринимательства, субсидирование части затрат субъектов малого и среднего предпринимательства и др. В апреле 2015 г. в Пермском крае был принят и вступил в силу региональный закон о развитии ГЧП, что серьезно повышает реалистичность реализации ГЧП-проектов в крае. <sup>26</sup>	
Уровень издержек и инфляция цен в стройкомплексе	Себестоимость строительства имеет некоторые колебания в отдельные периоды времени, но, в целом, уже три года находится примерно на одном уровне. По данным Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ в Пермском крае за период с 1-го квартала 2016 г. по 1-й квартал 2017 г. составил 100,6%. Поэтому влияние двойственное, с одной стороны нет предпосылок к росту издержек, с другой стороны наблюдается инфляция, которая способна повысить цены в стройкомплексе.	Нулевое
Ожидания продавцов	Профессиональные участники рынка недвижимости негативно оценивают ситуацию на рынке недвижимости в краткосрочном периоде. 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. Управляющие компании большинства существующих ТЦ/ОЦ сегодня пересматривают либо структуру коммунальных и эксплуатационных расходов в пользу арендаторов либо арендные ставки в сторону уменьшения.	Нулевое

► **Вывод**

В 2016 г. продолжилось уменьшение средних цен предложения на вторичном рынке купли-продажи и средних арендных ставок на рынке аренды торгово-офисной недвижимости г. Перми. На первичном рынке данная тенденция пока не зафиксирована: цены предложения либо не меняются, либо уменьшаются лишь по единичным объектам.

<sup>26</sup> [http://permtpp.ru/news/tpp/08-07-2015/permskaya\\_tpp\\_priглашаet\\_predstaviteley\\_biznesa\\_prinyat\\_uchastie\\_v\\_soveshchaniyakh\\_rabochey\\_gruppy/](http://permtpp.ru/news/tpp/08-07-2015/permskaya_tpp_priглашаet_predstaviteley_biznesa_prinyat_uchastie_v_soveshchaniyakh_rabochey_gruppy/)

Цены сделок уменьшаются еще более значительно: по каждой сделке цена корректируется под конкретного покупателя (за «живые» деньги - наибольший торг до 25-30%).

Большинство макроэкономических факторов оказывают понижающее влияние на цены на рынке коммерческой недвижимости (обороты торговли падают, число индивидуальных предпринимателей уменьшается, объем инвестиций в основной капитал сокращается, доступность кредитных средств ухудшилась, 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.

#### ► **Оценка будущего развития рынка коммерческой недвижимости Перми**

Прошедшие 2013-2014 гг. были ключевыми в развитии рынка коммерческой недвижимости г. Перми после кризиса 2008-2009 гг. Ситуация, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости сегодня, не похожа на ситуацию в 2008-2009 гг. За время кризиса 2008-2009 гг. произошли существенные изменения на всех сегментах коммерческого сектора рынка недвижимости: спрос резко сократился, арендные ставки и цены стремительно падали.

В течение 2015 г. – 2016 г. ожидания продавцов ухудшались: спрос уменьшался, цены сделок стали меньше цен предложения.

По мнению экспертов, нестабильность экономической ситуации, провоцирующая в большинстве случаев постановку в приоритет экономики сбережения, а не развитие, не позволяет создавать широкомасштабные инвестиционные проекты, в которых нуждается пермский рынок производственно-складской недвижимости. Поэтому в течение ближайших лет более вероятен сценарий сохранения проблем рынка и ограниченности предложения качественных площадей.

Российские эксперты в области анализа рынка коммерческой недвижимости выделяют следующие тренды 2017 г.:

- максимальное в истории российского рынка недвижимости падение ставок во всех сегментах;
- наступление не просто рынка арендатора, но рынка арендатора, перед которым «все танцуют на цыпочках»;
- рублевые и краткосрочные договоры аренды; договоры аренды с фиксированным валютным коридором;
- ставки кредитования остаются фактически заградительными, что сводит девелоперскую активность к минимуму во всех сегментах (см. новость про ТРЦ «Радуга Парк Пермь» и ТРЦ «Планета» на стр. 20).

Поведение рынка коммерческой недвижимости Перми в 2017 г. далее также будет зависеть от макроэкономической ситуации. Развитие рынка коммерческой недвижимости г. Перми начинает приостанавливаться. В условиях кризиса затраты на содержание коммерческой недвижимости являются одной из популярных статей секвестирования бюджета.

*В 1-м квартале 2017 г. сегменты рынка коммерческой недвижимости г. Перми находились в стадии спада (кризис). Наиболее вероятный сценарий на весь 2017 г. – сохранение кризисных явлений.*

### **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.**

Оцениваемые объекты представляет собой торгово-офисные помещения. В разделе отчета 4.2.1 рассмотрен рынок коммерческой недвижимости.

##### **4.2.1. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости за 3 квартал 2017 г.**

#### *Структура предложения на вторичном рынке купли-продажи офисной недвижимости*

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 2017 г.

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми за 3-й квартал 2017 г.

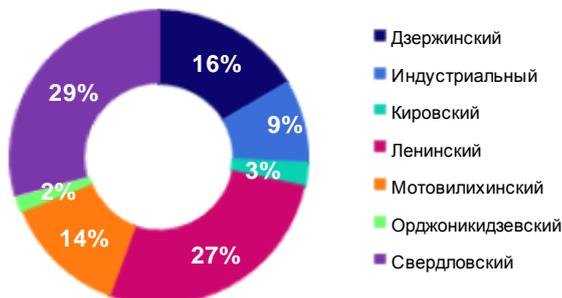


График 4.1.1

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.

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

В 3-м квартале 2017 г. снизилась доля числа предложений офисных объектов, предлагаемых на рынке купли-продажи на территориях Кировского, Ленинского и Мотовилихинского 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 2017 г.



График 4.1.2

Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение доли	
	Изменения	Символ
I Центр	нет изменений	-
II Прилегающие к центру районы	- 2 п.п.	↓
III Районы средней удаленности	+ 2 п.п.	↑
IV Отдаленные районы	нет изменений	-

Около половины (49%) всех предложений офисных объектов приходится на центральные микрорайоны города. В 3-м квартале 2017 г. уменьшилась доля офисов, расположенных во II зоне на 2 п.п и на столько же увеличилась доля офисов, расположенных в III зоне.

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. 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 почти одинаковые доли от общего объема предложений приходится на встроенно – пристроенные офисные помещения (46%) и на офисные помещения класса «С» (42%) (см. график 4.1.3). Отметим, что в предыдущие периоды весомо большую долю в структуре предложения на рынке купли – продажи офисной недвижимости занимали встроенно – пристроенные офисные помещения.



График 4.1.3

**Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.**

Группа	Прирост/снижение доли	
I группа: офисы класса «А» и «В+»	- 1 п.п.	↓
II группа: офисы класса «В»	- 1 п.п.	↓
III группа: офисы класса «С»	нет изменений	-
IV группа: офисы класса «D»	- 1 п.п.	↓
Автономные офисы	+ 3 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 2017 г. на открытом рынке купли-продажи предлагались офисы высокого класса качества («В+» и «В») в БЦ «Синица» на ул. Стахановская, 45, ОЦ «Сота» на ул. Малая Ямская, 10/1 и БЦ GreenPlaza на ул. Куйбышева, 95б.

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

**Средняя цена предложения на вторичном рынке офисной недвижимости в конце 3-го квартала 2017 г. составила 52 661 руб./кв. м, снижение за 3-й квартал 2017 г. составило 1,9%.**

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 (42% 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 (63% на конец 3-го квартала 2017 г.).

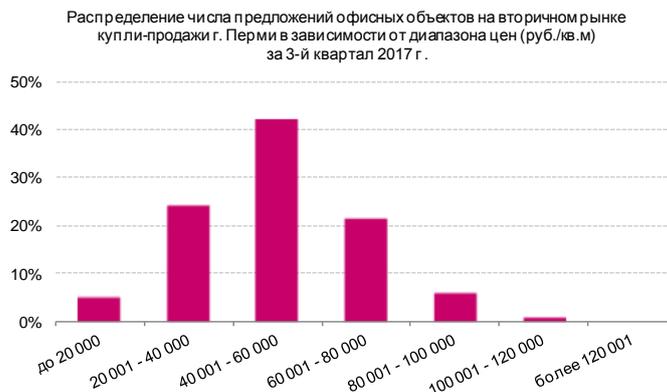


График 4.1.4

Офисные объекты с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв.м представлены единичными предложениями (1% от общего количества предложений в выборке).

Изменение среднеценовых показателей на рынке вторичной офисной недвижимости с разбивкой по районам за период с 3-го квартала 2016 г. по 3-й квартал 2017 г. представлено на графике 4.1.5.



Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2017 г.

Район	Рост/снижение	Изменение
Дзержинский	- 2,3%	↓
Индустриальный	- 12,0%	↓
Кировский*	+ 1,7%	↑
Ленинский	- 3,3%	↓
Мотовилихинский	+ 3,2%	↑
Орджоникидзевский*	-	-
Свердловский	- 4,0%	↓

График 4.1.5

\*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.

Практически во всех районах города средние цены предложения на офисные объекты за 3-й квартал 2017 г. снизились, кроме Кировского и Мотовилихинского районов.

Максимальная средняя цена предложения вторичной офисной недвижимости в размере 60 228 руб./кв. м отмечена в Ленинском районе, минимальная в размере 44 192 руб./кв. м – в Кировском 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 2016 г. по 3-й квартал 2017 г.



**Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2017 г.**

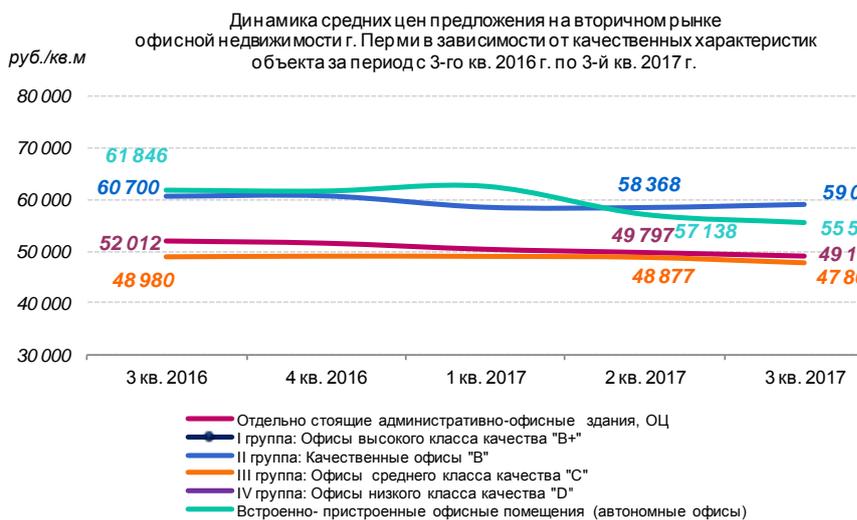
Зона	Рост/снижение	Статус
I. Центр	- 2,3%	↓
II. Прилегающие к центру районы	- 2,8%	↓
III. Районы средней удаленности	+ 3,6%	↑
IV. Отдаленные районы*	- 2,6%	↓

График 4.1.6

\*Средний показатель в отдаленных районах не был рассчитан за декабрь 2016 г., так как выборка является нерепрезентативной, состоит из малого количества элементов и разброс ценовых показателей достаточно велик

В 3-м квартале 2017 г. произошло снижение средних цен предложения на офисные помещения во всех зонах престижности, за исключением III зоны.

На графике 4.1.7 отражена динамика средних цен предложения на офисные объекты в зависимости от качественных характеристик за период с 3-го квартала 2016 г. по 3-й квартал 2017 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 2017 г.**

Группа	Рост/снижение	Статус
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ	- 1,4%	↓
I группа: офисы класса «А» и «В+»	-	-
II группа: офисы класса «В»	+ 1,1%	↑
III группа: офисы класса «С»	- 2,2%	↓
IV группа: офисы класса «D»	-	-
Автономные офисы	- 2,7%	↓

График 4.1.7

\*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 2017 г. в продаже присутствовали офисы высокого класса качества «В+» в ОЦ «Сота» на ул. Малая Ямская, 10/1 с ценой предложения 90 тыс.руб./кв. м; в БЦ «Синица» на ул. Стахановская, 45а по ценам 45 и 65 тыс.руб./кв.м (оптовая продажа) и в БЦ GreenPlaza на ул. Куйбышева, 95б по цене 71 тыс.руб./кв. м.

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 2017 г.**

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов в, 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>	164/132	10 936	49 114	114 000	48 667	4,7
I. Центр	95/87	16 416	56 883	111 006	55 000	5,9
II. Прилегающие к центру районы	25/20	16 429	45 113	65 000	44 615	7,5
III. Районы средней удаленности	33/24	10 936	33 611	114 000	32 440	11,3
IV. Отдаленные районы	11/6*	11 994	-	60 000	-	-
<b>I группа: Офисы высокого класса качества (A, B+)</b>	4/4*	45 000	-	90 000	-	-
I. Центр	2/2*	71 111	-	90 000	-	-
II. Прилегающие к центру районы	2/2*	45 000	-	65 000	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>II группа: Качественные офисы (B)</b>	23/16	37 500	59 003	114 000	59 587	6,2
I. Центр	17/11	40 839	61 803	89 109	60 510	5,0
II. Прилегающие к центру районы	5/5	37 500	51 443	61 607	55 000	17,3
III. Районы средней удаленности	1/1*	-	-	114 000	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>III группа: Офисы среднего класса качества (C)</b>	129/109	10 936	47 806	111 006	45 727	5,4
I. Центр	76/69	16 416	54 108	111 006	53 333	6,3
II. Прилегающие к центру районы	17/16	16 429	41 289	50 046	43 017	8,3
III. Районы средней удаленности	25/20	10 936	29 823	54 754	31 612	10,6
IV. Отдаленные районы	11/11*	11 994	-	60 000	-	-
<b>IV группа: Офисы низкого класса качества (D)</b>	8/7*	11 667	-	39 000	-	-
I. Центр	0/0	-	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	1/-*	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	7/7*	11 667	-	39 000	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)</b>	140/124	16 216	55 568	102 273	53 506	5,1
I. Центр	53/46	17 544	61 814	100 000	61 035	7,9
II. Прилегающие к центру районы	46/39	19 355	55 351	102 273	54 444	6,9
III. Районы средней удаленности	35/30	16 216	47 430	88 429	46 783	10,6
IV. Отдаленные районы	6/4*	19 800	41 106	69 643	43 638	17,2

\*- 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.

### Структура предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости

Рассматриваемый сектор представлен торговыми площадями в торговых и торгово-офисных центрах разного масштаба, а также магазинами на первых этажах жилых домов.

Для начала представим структуру предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми (см. график 5.1.1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 5.1.2) по состоянию на конец 3-го квартала 2017 г.



График 5.1.1

### Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.

Район	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	+ 3 п.п.	↑
Индустриальный	- 1 п.п.	↓
Кировский	- 1 п.п.	↓
Ленинский	+ 1 п.п.	↑
Мотовилихинский	- 1 п.п.	↓
Орджоникидзевский	- 6 п.п.	↓
Свердловский	+ 5 п.п.	↑

Наибольшее число предложений торговых помещений в продаже присутствует в Свердловском районе (31%), наименьшее - в Кировском и Орджоникидзевском районах по 3% и 1% соответственно.

Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от зоны престижности местоположения г. Перми за 3-й квартал 2017 г.



График 5.1.2

### Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение доли	
I Центр	+ 10 п.п.	↑
II Прилегающие к центру районы	- 3 п.п.	↓
III Районы средней удаленности	- 3 п.п.	↓
IV Отдаленные районы	- 4 п.п.	↓

Обычно большая часть торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми фиксируется в центре (I зона), но во 2-м квартале 2017 г. доля, приходящаяся на торговые

помещения, предлагаемые в I зоне престижности местоположения, снизилась (с 38% в 1-м квартале 2017 г. до 29% во 2-м квартале 2017 г.), и лидирующие позиции заняла II зона. В 3-м квартале ситуация вновь изменилась: наибольшая доля торговых объектов снова пришлось на I зону (39%).

Для более полного анализа закономерностей, происходящих на торговом сегменте рынка недвижимости г. Перми, специалистами ООО «АЦ «КД-консалтинг» была проведена типизация торговых объектов. В основу типизации заложены наиболее значимые на данный момент признаки: масштаб торговых площадей, конструктив (отдельно стоящее коммерческое здание или в составе жилого дома) и планировочные решения. В настоящее время, исходя из эволюции развития торгового сектора, предлагается выделить четыре типа торговой недвижимости на рынке недвижимости г. Перми. Первый и второй типы характеризуются отдельно стоящими зданиями, третий тип допускает помимо отдельно стоящих зданий пристроенные к жилым домам крупные торговые центры. Четвертый тип предполагает встроенную и встроенно-пристроенную торговую недвижимость. Укрупненно типизация представлена в табл. 5.1.1.

Таблица 5.1.1

**Типизация торговой недвижимости г. Перми**

<i>1-й тип</i>	
Характеристика	Значение
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Крупные региональные, суперокрыжные отдельно стоящие торговые комплексы (ТК), торговый центр (ТЦ), торгово-развлекательный центр (ТРЦ), гипермаркет
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Комплекс капитальных зданий современной архитектуры. Качественная отделка с применением стекла и синтетических материалов
<i>Планировочные решения</i>	Оптимальные (атриум, галереи и т.п.) Площадь 20 000 – 60 000 кв.м., средняя 30 000 – 35 000 кв.м.
<i>2-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Средние по масштабу окружные, районные, отдельно стоящие торговые центры, супермаркет, универсам, магазин
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Капитальное здание или часть здания. Отделка соответствует назначению торгового здания
<i>Планировочные решения</i>	Удобная организация потока покупателей Площадь 10 000 – 20 000 кв.м., средняя 13 000 – 14 000 кв.м.
<i>3-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Отдельное или пристроенное здание – микрорайонный универсам, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, «у дома»
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Капитальное здание или часть здания. Отделка соответствует назначению торгового здания
<i>Планировочные решения</i>	Удобная организация потока покупателей Площадь от 1 500 до 10 000 кв.м.
<i>4-й тип</i>	
<i>Формат объекта, принятые названия</i>	Автономные торговые площади, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, «у дома»
<i>Конструктив, архитектура и отделка</i>	Встроенно-пристроенные в зависимости от класса качества дома, изначально запроектированные или переведенные из жилого в нежилой фонд
<i>Планировочные решения</i>	Соответствует типу дома Площадь до 1500 кв.м.

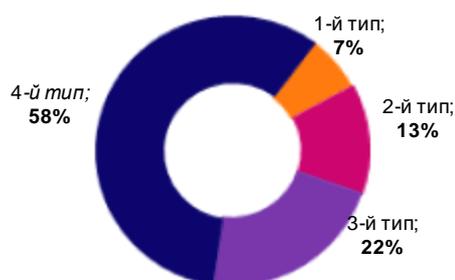
Согласно типизации в 1-й тип попадают 12 объектов торговой недвижимости, такие как ТРК «Семья» (1 и 2 очереди), ТРК «СпешилLove», ТОЦ «Алмаз», ТРК «Столица», ТРК «Колизей-Синема», ТРК «Колизей-Атриум», ТЦ «Евразия», ТРЦ «Шоколад», ТЦ «Семь пятниц», ТОЦ «Ким,75», ТЦ «Радуга» с диапазоном общей площади от 20 до 57 тыс. кв.м.

Ко 2-ому типу (диапазон площадей от 10 000 до 20 000 кв.м.) относятся 21 торговый объект: например, ТЦ «Карусель», ТЦ «Мачта», ТЦ «Баумолл», ТЦ «Земляника», ТЦ «Лайнер» и др. Данные объекты представляют собой как вновь построенные за последние годы объекты, так и объекты советского периода строительства, например ТЦ «ЦУМ». Часть объектов 2-ого типа появились на рынке после реконструкции промышленных зданий.

К 3-ему типу относятся остальные отдельно стоящие торговые объекты общей площадью от 1 500 кв.м до 10 000 кв.м: например, ТЦ «Триада», ТЦ «Домино», ТК «Масштаб», ТЦ «Кит», ТЦ «Твой» и др. Таких объектов на пермском рынке насчитывается более 100 единиц.

На графике 5.1.3 отображена структура предложения по типам торговых объектов на конец 3-го квартала 2017 г.

Структура предложения торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от типовых характеристик за 3-й квартал 2017 г.



Изменение структуры рынка за 3-й квартал 2017 г.

Группа	Прирост/снижение доли	
1-й тип	+ 1 п.п.	↑
2-й тип	+ 7 п.п.	↑
3-й тип	- 1 п.п.	↓
4-й тип	- 7 п.п.	↓

График 5.1.3

Большую часть рынка представляют встроенно-пристроенные торговые объекты в жилых домах (58%). За 3-й квартал 2017 г. доли торговых объектов 1-го и 2-го типов увеличились.

#### Динамика средних цен предложения на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости

**Средняя цена предложения на вторичном рынке торговой недвижимости на конец 3-го квартала 2017 г. составила 69 187 руб./кв. м, увеличение за 3-й квартал 2017 г. составило 0,9%.**

Рассматривая распределение числа предложений объектов торговой недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 5.1.4), можно отметить, что наибольшее количество предложений находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 100 000 руб./кв. м (порядка 70% от общего количества предложений в выборке). В отличие от рынка офисных объектов, где помещения с ценой предложения свыше 100 000 руб./кв. м. представлены единичными предложениями, на рынке торговой недвижимости в этом диапазоне находится около 17% числа предложений всех торговых площадей.

Распределение числа предложений торговых объектов на вторичном рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м) за 3-й квартал 2017 г.

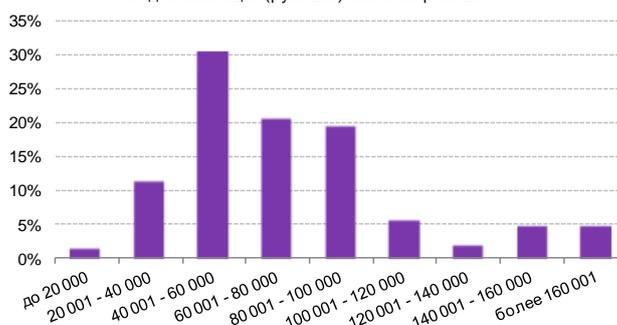


График 5.1.4

Анализируя ситуацию на сегменте торговой недвижимости, можно отметить, что выборка по объектам торговой недвижимости состоит из значительно меньшего числа предложений, чем выборка по офисным объектам в целом либо помещениям неопределенного назначения, что приводит к большому разбросу ценовых диапазонов. Следовательно, возникает значительная погрешность при

расчете средних показателей. Кроме того, выход на рынок или уход с рынка более дорогих или более дешевых объектов приводит к соответствующим изменениям средних показателей.

Изменение среднеценовых показателей на вторичном рынке купли-продажи торговой недвижимости за период с 3-го квартала 2016 г. по 3-й квартал 2017 г. с разбивкой по районам представлено на графике 5.1.5, с разбивкой по зонам престижности местоположения – на графике 5.1.6.



График 5.1.5

**Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2017 г.**

Район	Рост/снижение	Индикатор
Дзержинский	- 2,2%	↓
Индустриальный	- 1,1%	↓
Кировский	+ 1,4%	↑
Ленинский	+ 1,1%	↑
Мотовилихинский	+ 13,9%	↑
Орджоникидзевский	-	-
Свердловский	- 5,4%	↓

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

В 3-м квартале 2017 г. максимальные значения средних цен предложения на торговую недвижимость фиксировались в Ленинском (83,3 тыс.руб./кв. м) и Дзержинском (73,0 тыс.руб./кв. м) районах, большая территория которых относится к деловой части города. При этом стоит отметить, что за 3-й квартал 2017 г. средние цены предложения на торговые площади увеличились в Мотовилихинском и незначительно в Кировском и Ленинском районах города.



График 5.1.6

**Изменение средней цены предложения за 3-й квартал 2017 г.**

Зона	Рост/снижение	Индикатор
I. Центр	- 8,1%	↓
II. Прилегающие к центру районы	+ 2,7%	↑
III. Районы средней удаленности	+ 3,7%	↑
IV. Отдаленные районы	+ 3,7%	↑

В 3-м квартале 2017 г. продолжилось увеличение средних цен предложения вторичной торговой недвижимости во всех зонах престижности местоположения, кроме I.

Отметим особенность, существующую на рынке торговой недвижимости, – значительный разрыв цен, особенно заметный в центральной части и районах средней удаленности. Данное обстоятельство является результатом исторического развития рынка, т.е. в данном сегменте

представлены как высококачественные торговые площади в современных торговых центрах, гипермаркетах и т.д., так и торговые объекты с очень низкими качественными характеристиками.

На графике 5.1.7 отражена динамика средних цен предложения на торговые объекты в зависимости от типовых характеристик за период с 3-го квартала 2016 г. по 3-й квартал 2017 г.



График 5.1.7

\* торговые объекты 1-го типа представлены единичными предложениями на рынке купли-продажи, поэтому ввиду нерепрезентативности выборки средняя цена не рассчитывалась

За 3-й квартал 2017 г. уменьшилась средняя цена предложения на торговые помещения только 3-го типа. После уменьшения средней цены на торговые помещения 2-го типа на 10% во 2-м квартале 2017 г., в 3-м квартале произошло увеличение средней цены на 17% (что было связано в основном со структурными изменениями).

На вторичном рынке купли-продажи из объектов 1-го типа в 3-м квартале 2017 г. присутствовали торговые площади в следующих зданиях:

- ТЦ «Семь Пятниц» на ул. Революции, 60/1 (367 тыс. руб./кв. м);
- ТОЦ «Алмаз» на ул. Куйбышева, 37 (63 – 272 тыс. руб./кв. м);
- ТОЦ на ул. КИМ, 75 (42,5 тыс. руб./кв. м).

Объекты 2-го типа на вторичном рынке купли-продажи в 3-м квартале 2017 г. были представлены предложениями в следующих торговых центрах:

- ТОЦ «Навигатор» на ул. Лодыгина, 9 (от 22,5 до 150 тыс. руб./кв. м);
- ТОЦ «Моби Дик» на ул. Екатерининская, 109а (75 тыс. руб./кв. м);
- ТОЦ «Белчер» на ул. Чернышевского, 28 (от 50 до 66 тыс. руб./кв. м);
- ТОЦ «Лайнер» на Бульваре Гагарина, 46 (от 29 до 45 тыс. руб./кв. м).

Торговых объектов 3-его типа в открытой продаже присутствует большее количество, нежели 1-го и 2-го типов. Диапазон цен предложения на торговые площади, расположенные в малоформатных торговых объектах 3-го типа, в конце 3-го квартала 2017 г. составил 11,9 – 161 тыс. руб./кв. м.

В 3-м квартале 2017 г. в продаже присутствовали отдельно стоящие торговые здания целиком, например:

- ✓ ТЦ «Добрыня» на ул. Юрша, 62 площадью 2,4 тыс. кв. м по цене 64,2 тыс. руб./кв. м;
- ✓ ТЦ «Июль» на ул. Мильчакова, 3/1 площадью 1,3 тыс. кв. м по цене 102,5 тыс. руб./кв. м;
- ✓ ТЦ «Кольцо» на ул. Оверятская, 40 площадью 7,6 тыс. кв. м по цене 40 тыс. руб./кв. м;
- ✓ ТЦ «Мегацентр» на шоссе Космонавтов, 335 площадью 4,0 тыс. кв. м по цене 42,0 тыс. руб./кв. м;
- ✓ ТЦ на ул. Макаренко, 31 площадью 3,3 тыс. кв. м по цене 48,8 тыс. руб./кв. м;
- ✓ ТЦ на Парковом проспекте, 39 площадью 1,1 тыс. кв. м по цене 52 тыс. руб./кв. м;
- ✓ Магазин на ул. Братьев Игнатовых, 13 площадью 1,2 тыс. кв. м по цене 60 тыс. руб./кв. м;
- ✓ гипермаркет «Кухни России» на ул. Восстания, 16 площадью 2,5 тыс. кв. м по цене 20,0 тыс. руб./кв. м;
- ✓ и другие.

Таким образом, при продаже зданий целиком, как правило, цены за квадратный метр ниже среднерыночных.

Отметим, что на протяжении нескольких лет на рынке купли-продажи присутствовал ТРЦ «Разгуляй» на ул. Пермская, 7 площадью 6,8 тыс. кв.м. В 1-м квартале 2017 г. на открытом рынке он предлагался по цене 450 млн руб. (66 тыс. руб./кв.м). Как сообщают СМИ ТРЦ «Разгуляй» был продан за 266 млн руб. (на аукцион по продаже имущества банкротящейся компании «Пивооптторг» были выставлены 9/10 долей в праве общей долевой собственности).

Диапазоны цен предложения по торговому сегменту в зависимости от типа помещения и зоны престижности местоположения представлены в табл. 5.1.2.

Отметим особенность, существующую на рынке торговой недвижимости – значительный разрыв цен, особенно заметный в центральной части и прилегающих к центру районах. Данное обстоятельство является результатом исторического развития рынка, т.е. в данном сегменте представлены как высококачественные торговые площади в современных торговых центрах, гипермаркетах и т.д., так и торговые объекты с очень низкими качественными характеристиками. Как правило, в низший ценовой сегмент попадают некачественные помещения, требующие капитального ремонта, либо помещения на цокольных этажах, с возможным вариантом использования торговых площадей только под промышленные товары, а так же помещения, используемые как точки реализации товара на складских и промышленных объектах.

Таблица 5.1.2

**Диапазоны цен предложения на вторичном рынке купли-продажи торговых помещений в зависимости от типа и зоны престижности местоположения в 3-м квартале 2017 г.**

Тип / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Цена предложения торговых помещений, руб./кв.м			Медиана, руб./кв.м	Погрешность в определении среднего, %
		min	средняя	max		
<b>Отдельно стоящие торговые здания, ТЦ. В целом:</b>	105/71	11 905	62 346	366 972	55 468	6,0
I. Центр	60/38	28 708	74 560	366 972	60 300	11,1
II. Прилегающие к центру районы	17/11	24 500	63 645	102 524	60 331	19,3
III. Районы средней удаленности	22/16	11 905	45 864	150 000	46 033	13,1
IV. Отдаленные районы	6/6*	24 351	-	81 148	-	-
<b>I тип: крупные, региональные, суперокружные ТЦ</b>	17/17*	42 500	-	366 972	-	-
I. Центр	16/16*	62 600	-	366 972	-	-
II. Прилегающие к центру районы	0/0	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	1/1*	42 500	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>II тип: средние по масштабу, окружные, районные ТЦ</b>	33/28	22 489	53 993	150 000	55 059	4,3
I. Центр	26/26*	50 000	-	75 000	-	-
II. Прилегающие к центру районы	2/2*	28 700	-	40 541	-	-
III. Районы средней удаленности	5/5*	22 489	-	150 000	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
<b>III тип: отдельно стоящие и пристроенные ТЦ</b>	55/35	11 905	62 472	161 017	60 000	7,7
I. Центр	18/13	28 708	78 101	161 017	76 000	16,4
II. Прилегающие к центру районы	15/10	24 500	65 956	102 524	65 880	18,9
III. Районы средней удаленности	16/12	11 905	47 968	83 491	49 783	14,1
IV. Отдаленные районы	6/6*	24 351	-	81 148	-	-
<b>IV тип: встроенно-пристроенные торговые</b>	145/117	7 211	72 015	245 000	70 909	5,2

помещения (автономные)						
I. Центр	38/25	24 000	85 923	245 000	85 451	7,6
II. Прилегающие к центру районы	54/42	29 403	77 336	201 613	78 462	7,4
III. Районы средней удаленности	37/25	28 594	59 751	108 333	58 511	9,2
IV. Отдаленные районы	16/10	7 211	54 182	156 250	55 617	12,9

\*- 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:

Высшая ценовая категория представлена в основном либо площадями в крупных известных торговых центрах, либо в небольших магазинах с высокой проходимостью покупателей, расположенных на удобных транспортных развязках, с качественным ремонтом.

Торговыми коридорами являются улицы, на которых активно развивается торговая недвижимость. В Перми торговые коридоры можно разделить на коридоры общегородского масштаба, коридоры районного масштаба и коридоры микрорайонного значения. К первой группе относятся *Комсомольский проспект от Соборной площади (Пермской государственной художественной галереи) до Комсомольской площади и ул. Ленина* – вторая центральная улица г. Перми, расположенная вдоль р. Кама.

Торговый коридор районного значения в Перми пока один: *ул. Мира от ул. Давыдова до ул. Карпинского* – торговый коридор Индустриального района (по масштабам наиболее близкий к коридорам городского значения).

Ниже в табл. 5.1.3 представлены диапазоны цен предложений на открытом рынке по торговым коридорам г. Перми на конец 3-го квартала 2017 г.

Таблица 5.1.3



Торговый коридор		Диапазоны цен предложения, руб./кв.м
общегородского масштаба	Комсомольский проспект от Соборной площади до Комсомольской площади	30 000 – 245 000
	ул. Ленина от площади Гайдара до ул. Сибирская	31 250 – 205 000
районного	ул. Мира от ул. Давыдова до ул. Карпинского	24 500 – 133 000

По минимальным ценам предлагаются помещения, как правило, в подвалах жилых домов, расположенных в началах или концах торговых коридоров.

Остальные торговые коридоры Перми имеют меньшие масштабы и их можно отнести к коридорам микрорайонного значения: например, ул. Юрша (м/р «Садовый»), ул. Репина (м/р «Гайва»), ул. Маршала Рыбалко (м/р «Закамск»), пр-кт Парковый (м/р «Парковый»), ул. Крупской и ул. Дружбы (м/р «Городские Горки»).

#### 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 торгово-офисных помещений в 1 зоне престижности г. Перми.

Таблица 9

	Адрес объекта	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м, руб.	Источник
1	ул. Советская	4 800 000	50	96 000,00	<a href="http://dom.59.ru">http://dom.59.ru</a> , электронный каталог базы данных.
2	ул. Комсомольский проспект	9 000 000	130	69 230,76	
3	ул. Монастырская	13 800 000	170	81 176,47	
4	ул. Тополевый Переулок	20 000 000	300	66 666,66	
5	Ул. Советская	640 00 000	800	80 000,00	
	Среднее значение			78 614,77	

Средняя стоимость 1 кв.м. торгового помещения в 1 зоне престижности г. Перми составила 78 614,77 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

3.4.7. Активный рынок  
Значение скидки на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов  
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложения объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты	10,2%	9,8%	10,7%
2. Объекты назначения и другие типы объектов недвижимости	9,7%	9,2%	10,1%
3. Зыбкоклассовая торговая недвижимость	0,2%	0,0%	0,7%
4. Недвижимость, продаваемая для целей определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
<b>Дивидендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты	8,4%	7,9%	8,9%
2. Объекты назначения и другие типы объектов недвижимости	8,2%	7,0%	8,7%
3. Зыбкоклассовая торговая недвижимость	7,0%	7,3%	6,4%
4. Недвижимость, продаваемая для целей 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.

Объектам является офисное помещение, расположенное по адресу: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, 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: 28 000 - 90 000 руб., согласно таблице 4.1.2 и 4.1.3 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 Колоса, 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 Колоса, 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, уровней 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  $\Phi_{и}$ ), функциональным устареванием (функциональным устареванием  $\Phi_{уу}$ ), внешним устареванием (внешнее устаревание  $B_{у}$ ) 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  $\Phi_{и}$ ,  $\Phi_{уи}$  и  $B_{и}$ ).
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 ( $\Phi_{и}$ ), функциональное устаревание ( $\Phi_{уу}$ ) и внешнее (экономическое) устаревание ( $B_{у}$ ).

Физический износ ( $\Phi_{и}$ ) 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>27</sup>

Функциональное устаревание ( $\Phi_{уу}$ ) 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>28</sup>

<sup>27</sup> <http://www.nwsa.ru/spec/dict/?lid=i&tid=194>

<sup>28</sup> <http://www.nwsa.ru/spec/dict/?lid=i&tid=197>

Экономическое (внешнее) устаревание ( $B_v$ ) 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 объекта 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:

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

$ЦП_{\text{м/оа}}$  – цена продажи 1 кв.м. помещений объекта-аналога, руб.;

$\kappa$  – 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
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-183348140">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-183348140</a> т. 8-902-803-06-68	<a href="https://www.avito.ru/per/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_876476658">https://www.avito.ru/per/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_876476658</a> т. 8-902-803-06-68	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-167226759">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-167226759</a> т. 255-43-96	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-165775236">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-165775236</a> т. 246-99-01	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-185167072">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-185167072</a> т. 8-902-803-06-68
3	Краткая характеристика	Торговое помещение на 1 этаже с отдельным входом. Витражное остекление. Недалеко от центра и от Паркового. коммерческую недвижимость и сделан пристрой.	Помещение с хорошим ремонтом на 1, в центре города. Офис полностью готов к работе. Оборудован системами ОПС и кондиционирования.	Помещение в цокольном этаже, основной вход с ул. Луначарского, запасной выход во двор. Сдано полностью в аренду. Проходное место. Парковка вдоль улицы.	Торгово офисное помещение в центре Перми под магазин, офис, склад первая линия, торговый зал, склад, офис все в одном месте; два входа отгрузка- погрузка грузового транспорта, парковка, видеонаблюдение, ; пожар.охрана, сигнализация ;серверная	Торговое помещение в центре города (Комсомольский пр.) Высокие потолки, мостовая под магазин, хостел, пекарню, д/сад, каф
4	Месторасположение	ул Плеханова, 62, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Город Пермь, Ленинский район, ул. Пушкина (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь район Ленинский, ул Луначарского (1 зона престижности)	Космонавтов шоссе, 55, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь Свердловский, Комсомольский пр (1 зона престижности)
5	Площадь помещений (S) кв.м.	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
5	Конструктивное решение, дальнейшее использование	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению
7	Состояние, качество отделки	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии

**Информация о продаже**

1	Дата продажи (предложения)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)
2	Переданные права	право собственности				
3	Финансирование	денежные средства				
4	Условия продажи	рыночные				
5	Цена продажи (предложения) объекта (ЦП) (руб.)	4 200 000,00	30 000 000,00	9 200 000,00	8 500 000,00	4 300 000,00
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (ЦП/С) (руб.)		63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84

**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.		4 200 000,00	30 000 000,00	9 200 000,00	8 500 000,00	4 300 000,00
Целевое использование	м <sup>2</sup>	Торгово-офисное помещение					
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (руб.)			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Условия финансирования		Разовый	Те же				
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
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			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Условия продажи	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Состояние рынка	%	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0

Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
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>57 145,45</b>	<b>53 880,00</b>	<b>57 372,22</b>	<b>56 962,69</b>	<b>55 962,32</b>
Местоположение	Руб./м <sup>2</sup>	Город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Колоса, 11 (1 зона престижности)	ул Плеханова, 62, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Город Пермь, Ленинский район, ул. Пушкина (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского (1 зона престижности)	Космонавтов шоссе, 55, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул Комсомольский проспект (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	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
Корректировка (%)			-6,2	+14,8	+1,4	+0,7	-5,8
(руб.)	%		-3 556,9	+7 987,2	+794,4	+374,5	-3 249,5
Наличие коммуникаций		коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Корректировка (руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	Руб.		<b>53 588,51</b>	<b>61 867,16</b>	<b>58 166,58</b>	<b>57 337,21</b>	<b>52 712,82</b>
Внутренняя отделка	Руб.	Черновая отделка	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии
Корректировка (руб.)			-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0
Цена продажи 1 кв.м. аналогов, приведенная к объекту оценки (руб.)	%		<b>36 444,88</b>	<b>45 703,16</b>	<b>40 954,92</b>	<b>40 248,41</b>	<b>35 924,12</b>
Вес	Руб.		0,199	0,193	0,204	0,205	0,200
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (руб.)	Руб./м <sup>2</sup>	<b>39 823,12*</b>	<b>7 238,79</b>	<b>8 811,76</b>	<b>8 341,11</b>	<b>8 242,02</b>	<b>7 189,44</b>
Коэффициент вариации	%	9,93% **	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	36 444,88	3410,22	11 629 600,41
2	45 703,16	5848,07	34 199 893,78
3	40 954,92	1099,82	1 209 600,69
4	40 248,41	393,31	154 691,63
5	35 924,12	3930,97	15 452 561,09
<b>СУММА</b>	<b>199 275,49</b>	<b>14 682,39</b>	<b>62 646 347,60</b>
Средняя	<b>39 855,10</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>3 957,47</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>9,93%</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 2017 г – январе 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 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 **-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	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(125,5/66)^{-0,1} - 1$	$(125,5/500)^{-0,1} - 1$	$(125,5/144)^{-0,1} - 1$	$(125,5/134)^{-0,1} - 1$	$(125,5/69)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)			-0,062243634	0,148239884	0,013845731	0,006574925	-0,058065863
Корректировка (Kп)	%		<b>-6,2</b>	<b>14,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,8</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+)

**Вводится соответствующая корректировка.**

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:

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

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:

$$PC = Ц_{м} \times S, \text{ где}$$

$Ц_{м}$  – 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 1кв.м. объекта оценки (руб.)	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом НДС (18%), руб. округлено
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	125,5	39 823,12	4 997 801,21	<b>5 000 000,00</b>

Краткая характеристика объектов-аналогов

Таблица 7.1.8

№	Наименование	Объекты сравнения				
		показателя	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
п/п		1	2	3	4	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-183348140">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-183348140</a> т. 8-902-803-06-68	<a href="https://www.avito.ru/per/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_876476658">https://www.avito.ru/per/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_876476658</a> т: 8-902-803-06-68	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-167226759">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-167226759</a> т. 255-43-96	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-165775236">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-165775236</a> т. 246-99-01	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-185167072">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-185167072</a> т. 8-902-803-06-68
3	Краткая характеристика	Торговое помещение на 1 этаже с отдельным входом. Витражное остекление. Недалеко от центра и от Паркового. коммерческую недвижимость и сделан пристрой.	Помещение с хорошим ремонтом на 1, в центре города. Офис полностью готов к работе. Оборудован системами ОПС и кондиционирования.	Помещение в цокольном этаже, основной вход с ул. Луначарского, запасной выход во двор. Сдано полностью в аренду. Проходное место. Парковка вдоль улицы.	Торгово офисное помещение в центре Перми под магазин , офис, склад первая линия , торговый зал, склад, офис все в одном месте; два входа отгрузка- погрузка грузового транспорта ,парковка, видеонаблюдение, ; пожар.охрана, сигнализация ;серверная	Торговое помещение в центре города (Комсомольский пр.) Высокие потолки, магазин под магазин, хостел, пекарню, д/сад, каф.
4	Месторасположение	ул Плеханова, 62, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Город Пермь, Ленинский район, ул. Пушкина (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского (1 зона престижности)	Космонавтов шоссе, 55, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь Свердловский, Комсомольский пр (1 зона престижности)
5	Площадь помещений (S) кв.м.	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
5	Конструктивное решение, дальнейшее использование	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению	Используется по назначению
7	Состояние, качество отделки	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии
<b>Информация о продаже</b>						

1	Дата продажи (предложения)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)
2	Переданные права	право собственности				
3	Финансирование	денежные средства				
4	Условия продажи	рыночные				
5	Цена продажи (предложения) объекта (ЦП) (руб.)	4 200 000,00	30 000 000,00	9 200 000,00	8 500 000,00	4 300 000,00
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (ЦП/С) (руб.)		63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84

**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.		4 200 000,00	30 000 000,00	9 200 000,00	8 500 000,00	4 300 000,00
Целевое использование	м <sup>2</sup>	Торгово-офисное помещение					
Цена продажи (предложения) 1 кв.м. (руб.)			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Условия финансирования		Разовый	Те же				
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
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			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Условия продажи	%	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0
Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
Состояние рынка	%	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)	(январь 2018 г.)
Корректировка (%)	Руб./м <sup>2</sup>		0	0	0	0	0

Скорректированная цена			63 636,36	60 000,00	63 888,89	63 432,84	62 318,84
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>57 145,45</b>	<b>53 880,00</b>	<b>57 372,22</b>	<b>56 962,69</b>	<b>55 962,32</b>
Местоположение	Руб./м <sup>2</sup>	Город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Колоса, 11 (1 зона престижности)	ул Плеханова, 62, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Город Пермь, Ленинский район, ул. Пушкина (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского (1 зона престижности)	Космонавтов шоссе, 55, Дзержинский, Пермь, Пермский край (1 зона престижности)	Пермский край, Пермь р-н Свердловский, ул Комсомольский проспект (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	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
Корректировка (%)			-8,0	12,7	-0,5	-1,2	-7,6
(руб.)	%		-4 559,9	6 829,2	-294,3	-698,6	-4 236,1
Наличие коммуникаций		коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Корректировка (руб.)	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(руб.)	Руб.		<b>52 585,52</b>	<b>60 709,22</b>	<b>57 077,90</b>	<b>56 264,05</b>	<b>51 726,21</b>
Внутренняя отделка	Руб.	Черновая отделка	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии	Простая отделка в отличном состоянии
Корректировка (руб.)			-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0
Цена продажи 1 кв.м. аналогов, приведенная к объекту оценки (руб.)	%		<b>35 441,88</b>	<b>44 545,22</b>	<b>39 866,24</b>	<b>39 175,25</b>	<b>34 937,52</b>
Вес	Руб.		0,197	0,195	0,205	0,204	0,199
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (руб.)	Руб./м <sup>2</sup>	<b>38 788,63*</b>	<b>6 981,72</b>	<b>8 698,04</b>	<b>8 165,97</b>	<b>8 007,13</b>	<b>6 935,78</b>
Коэффициент вариации	%	10,02%**	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	35 441,88	3351,34	11 231 470,48
2	44 545,22	5752,00	33 085 512,21
3	39 866,24	1073,01	1 151 359,01
4	39 175,25	382,03	145 944,68
5	34 937,52	3855,70	14 866 446,79
<b>СУММА</b>	<b>193 966,11</b>	<b>14 414,08</b>	<b>60 480 733,17</b>
Средняя	<b>38 793,22</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>3 888,47</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>10,02%</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 2017 г – январе 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 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 **-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 В = -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	66,0	500,0	144,0	134,0	69,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(151,6/66)^{-0,1} - 1$	$(151,6/500)^{-0,1} - 1$	$(151,6/144)^{-0,1} - 1$	$(151,6/134)^{-0,1} - 1$	$(151,6/69)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)			-0,079795244	0,126748738	-	-0,012264735	-0,075695667
Корректировка (Kpi)	%		<b>-8,0</b>	<b>12,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-7,6</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+)

**Вводится соответствующая корректировка.**

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:

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

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:

$$PC = Ц_{м} \times S, \text{ где}$$

$Ц_{м}$  – 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, с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом НДС (18%), руб. округлено
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	151,6	38 788,63	5 880 357,03	<b>5 880 000,00</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:

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

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.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_1_etazhe_160_m_996708085">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_1_etazhe_160_m_996708085</a> 293-54-11	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-195793461">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-195793461</a> 277-83-83	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46_m_930580538">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46_m_930580538</a> 8-965-565-45-46	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_88_m_105083639">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_88_m_105083639</a> 8 8-902-803-06-68	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-197077797">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-197077797</a> 8-902-803-06-68
Адрес		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба колоса, 11	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Советская, 67	ул Петропавловская, 76, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Пушкина, 29	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского, 32	ул Ленина, 947, Ленинский, Пермь, Пермский край
Общая площадь	м2	125,5 кв.м.	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	руб.		128 000,00	110 000,00	45 000,00	87 000,00	67 150,00
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	руб.		<b>800,00</b>	<b>733,33</b>	<b>978,26</b>	<b>988,64</b>	<b>850,00</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		январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 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.	-	800,00	733,33	978,26	988,64	850,00
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>732,80</b>	<b>671,73</b>	<b>896,09</b>	<b>905,59</b>	<b>778,60</b>
Местоположение (район)		Пермский край, город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Колоса, 11	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Советская, 67	ул Петропавловская, 76, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Пушкина, 29	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского, 32	ул Ленина, 947, 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		Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-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	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0
Величина корректировки	%	-	+2,46	+1,80	-9,55	-3,49	-4,52

Величина корректировки	руб.	-	+18,02	+12,09	-85,57	-31,58	-35,22
Качество отделки		Черновая отделка	Отличное состояние				
Величина корректировки	%		-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
Величина корректировки	руб.		-219,84	-201,52	-268,83	-271,68	-233,58
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	<b>530,98</b>	<b>482,30</b>	<b>541,69</b>	<b>602,33</b>	<b>509,80</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,206	0,196	0,187	0,195	0,201
Вес аналога	-		<b>109,52</b>	<b>94,53</b>	<b>101,51</b>	<b>117,22</b>	<b>102,58</b>
<b>Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб.</b>		<b>525,35*</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.

<b>ПРОВЕРКА НА ОДНОРОДНОСТЬ</b>			
<b>Количество наблюдений</b>	<b>Значение признака</b>	<b>Отклонение от средней</b>	<b>Квадрат отклонения</b>
1	530,98	2,44	5,98
2	482,30	51,12	2 613,28
3	541,69	8,27	68,39
4	602,33	68,91	4 748,84
5	509,80	23,62	557,75
<b>СУММА</b>	<b>2 667,10</b>	<b>154,36</b>	<b>7 994,24</b>
Средняя	<b>533,42</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>44,71</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>8,38%</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 январе 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	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(125,5/160)^{-0,1} - 1$	$(125,5/150)^{-0,1} - 1$	$(125,5/46)^{-0,1} - 1$	$(125,5/88)^{-0,1} - 1$	$(125,5/79)^{-0,1} - 1$
Корректировка (К <sub>i</sub> )	%		0,024584132	0,01799291	-0,09549409	-0,034874268	-0,045230941
Корректировка (К <sub>пi</sub> )			<b>+2,46</b>	<b>+1,80</b>	<b>-9,55</b>	<b>-3,49</b>	<b>-4,52</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: **525,00 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.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_1_etazhe_160_m_996708085">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_1_etazhe_160_m_996708085</a> 293-54-11	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-195793461">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-195793461</a> 277-83-83	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46_m_930580538">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46_m_930580538</a> 8-965-565-45-46	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_88_m_105083639">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_88_m_105083639</a> 8 8-902-803-06-68	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-197077797">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-197077797</a> 8-902-803-06-68
Адрес		Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба колоса, 11	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Советская, 67	ул Петропавловская, 76, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Пушкина, 29	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского, 32	ул Ленина, 947, Ленинский, Пермь, Пермский край
Общая площадь	м2	151,6 кв.м.	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0
Арендная плата в месяц, руб. с НДС	руб.		128 000,00	110 000,00	45 000,00	87 000,00	67 150,00
Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб. с НДС	руб.		<b>800,00</b>	<b>733,33</b>	<b>978,26</b>	<b>988,64</b>	<b>850,00</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		январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 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.	-	800,00	733,33	978,26	988,64	850,00
<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>732,80</b>	<b>671,73</b>	<b>896,09</b>	<b>905,59</b>	<b>778,60</b>
Местоположение (район)		Пермский край, город Пермь, Ленинский район, ул. Якуба Колоса, 11	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Советская, 67	ул Петропавловская, 76, Дзержинский, Пермь, Пермский край	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Пушкина, 29	Пермский край, Пермь р-н Ленинский, ул Луначарского, 32	ул Ленина, 947, 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		Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-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	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0

Величина корректировки	%	-	+0,54	-0,11	-11,24	-5,29	-6,31
Величина корректировки	руб.	-	+3,96	-0,71	-100,74	-47,94	-49,13
Качество отделки		Черновая отделка	Отличное состояние				
Величина корректировки	%		-30,00	-30,00	-30,00	-30,00	-30,00
Величина корректировки	руб.		-219,84	-201,52	-268,83	-271,68	-233,58
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	<b>516,92</b>	<b>469,50</b>	<b>526,52</b>	<b>585,97</b>	<b>495,89</b>
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			0,209	0,196	0,186	0,193	0,200
Вес аналога	-		<b>107,90</b>	<b>92,02</b>	<b>97,91</b>	<b>113,04</b>	<b>99,08</b>
<b>Арендная ставка в месяц за 1 кв.м., руб.</b>		<b>509,95*</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	516,92	2,04	4,16
2	469,50	49,46	2 446,32
3	526,52	7,56	57,13
4	585,97	67,01	4 490,62
5	495,89	23,07	532,30
<b>СУММА</b>	<b>2 594,81</b>	<b>149,14</b>	<b>7 530,53</b>
Средняя	<b>518,96</b>		
Среднеквадратическое отклонение, руб.		<b>43,39</b>	
Коэффициент вариации, %		<b>8,36%</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 январе 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	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 7.2.8

Расчет корректировки на площадь (масштаб)		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	кв.м.	151,6	160,0	150,0	46,0	88,0	79,0
$K_i = (S_{об.оц.}/S_{ан})^{-0,1} - 1$			$(151,6/160)^{-0,1} - 1$	$(151,6/150)^{-0,1} - 1$	$(151,6/46)^{-0,1} - 1$	$(151,6/88)^{-0,1} - 1$	$(151,6/79)^{-0,1} - 1$
Корректировка (Ki)	%		0,005407402	-0,001060455	-0,11242336	-0,05293814	-0,063100971
Корректировка (Kпi)			<b>+0,54</b>	<b>-0,11</b>	<b>-11,24</b>	<b>-5,29</b>	<b>-6,31</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: **510,00 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>29</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>30</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>	20%	22,3%

**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>29</sup> Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1998. Стр.96.

<sup>30</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>31</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>32</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)

Таблица 7.2.10

<sup>31</sup> Международные стандарты оценки. Седьмое издание. Пер. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова.-М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2005 г.

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

<sup>32</sup> Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.:Изд-во «МКС», 2003г

**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	17,8%	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	17,8%	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,

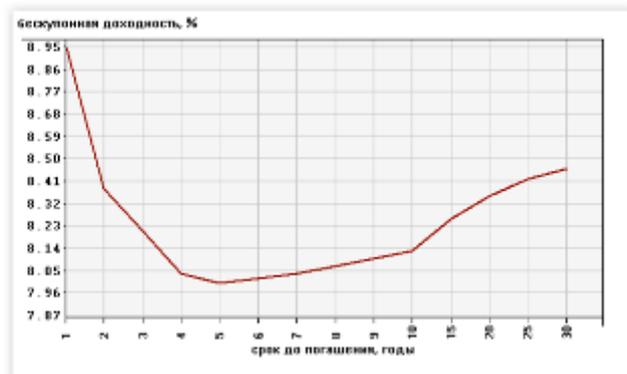
$H_{\text{возвр}}$  – норма возврата капитала.

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

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

$R$  – ставка (коэффициент) капитализации;  $R_{\text{безриск}}$  – безрисковая ставка;  $k_{\text{ликв.}}$  – поправка за низкую ликвидность объекта;  $k_{\text{инв.мен.}}$  – поправка за инвестиционный менеджмент;  $R_{\text{возвр.кап.}}$  – 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 8,25 %<sup>33</sup>.



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

$$k_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{безриск}})^n} \cdot 100 = 1 - \frac{1}{(1 + 0,0825)^{1,5}} * 100 = 1,12, \text{ где}$$

$R_{\text{безриск}}$  – 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 7.2.11.

Таблица 7.2.11

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														
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1												
Ускоренный износ здания	статичный													
Неполучение арендных платежей	динамичный	1												
Количество наблюдений		2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<sup>33</sup> <http://www.cbr.ru/GCurve/Curve.asp> (среднее значение 20 лет)

Взвешенный итог		2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		5,5									
Количество факторов		4									
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости</b>		<b>1,40%</b>									

Принимаем поправку на риск на уровне **- 1,40 %**.

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 7.2.12.

Таблица 7.2.12.

Наименование	Срок службы, лет <sup>34</sup>	Срок эксплуатации, лет	Норма возврата, %
нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 225,2 кв.м., этаж цокольный, номера на поэтажном плане: 14-26; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11	150	12 (год постройки 2005)	$R_{\text{возвр.кап.}} = \frac{1}{(150 - 12)} \times 100 = 0,72\%$

Для расчетов принимаем среднее значение нормы возврата по всем объектам оценки в размере **0,72%**

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

Наименование компонентов ставки	Величина ставки, %
<b>Ставка капитализации, в том числе:</b>	<b>11,49</b>
Безрисковая ставка	8,25
Поправка на низкую ликвидность	1,12
Поправка на риск вложения в недвижимость	1,40
Норма возврата капитала	0,72

Таким образом, ставки капитализации для оцениваемых помещений с учетом округления составит 11,5%.

#### 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.

<sup>34</sup> <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

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 Колоса, д.11.	125,50	525,00	790 650,00	0,789 <sup>35</sup>	124 140,75	499 682,10	0,12	<b>4 164 017,52</b>
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	151,60	510,00	927 792,00	0,789 <sup>36</sup>	145 673,55	586 354,34	0,115	<b>5 098 733,38</b>

<sup>35</sup> 21,1%

<sup>36</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:

$$K_c \geq K_d \geq K_3$$

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
	$k^i$	-	0,60	0,40

#### 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 0,60.

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 0,40.

Таблица 7.4.2.

Наименование	Затратный подход	Доля	Сравнительный подход	Доля	Доходный подход	Доля	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 125,5 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	-	-	4 997 801,21	0,6	4 164 017,52	0,4	4 664 287,73	4 660 000,00
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 151,6 кв.м., этаж 1; адрес объекта: Пермский край, город Пермь, Дзержинский район, ул. Якуба Колоса, д.11.	-	-	5 880 357,03	0,6	5 098 733,38	0,4	5 567 707,57	5 570 000,00

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

**10 230 000,00**  
*(Десять миллионов двести тридцать тысяч)*  
*рублей с учетом НДС.*

## 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.

## **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

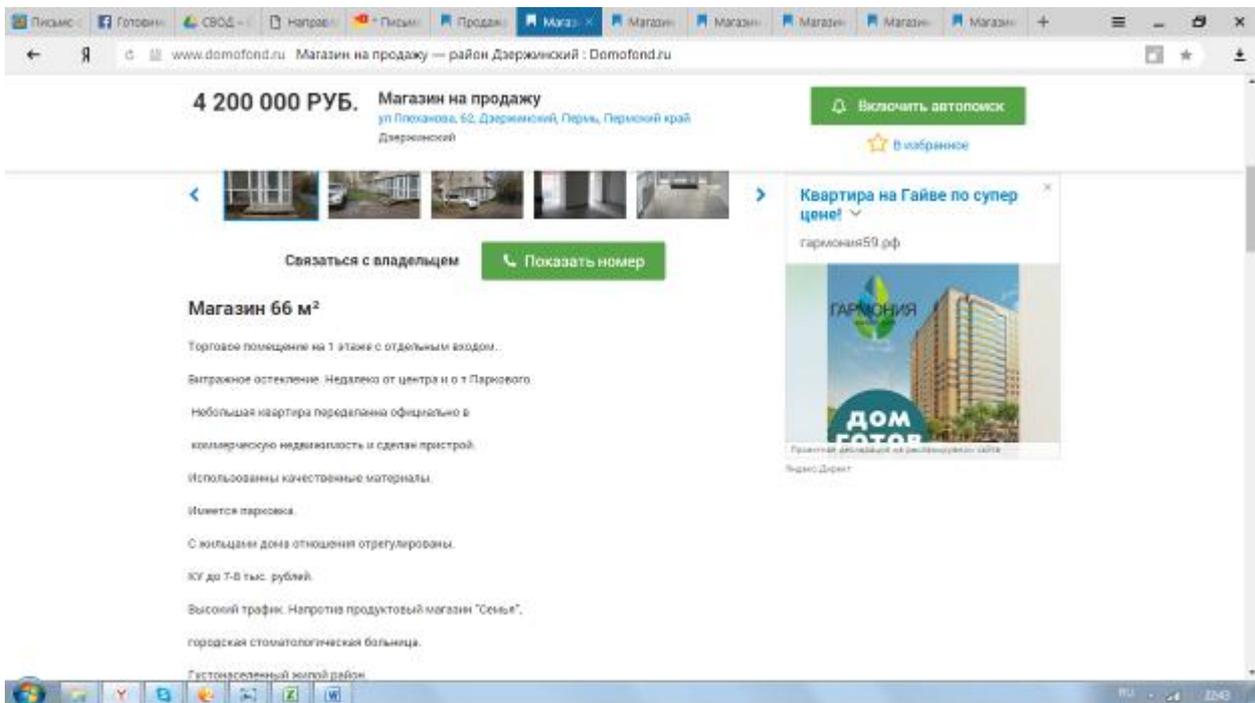
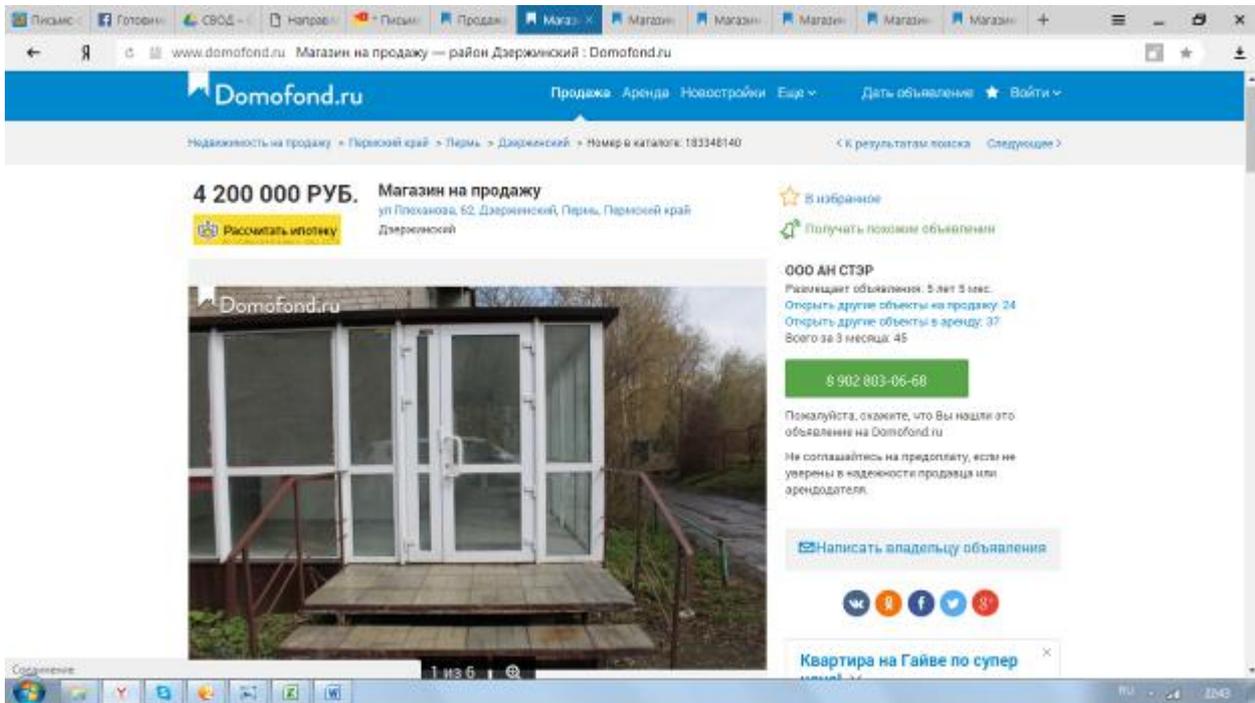


Объект оценки



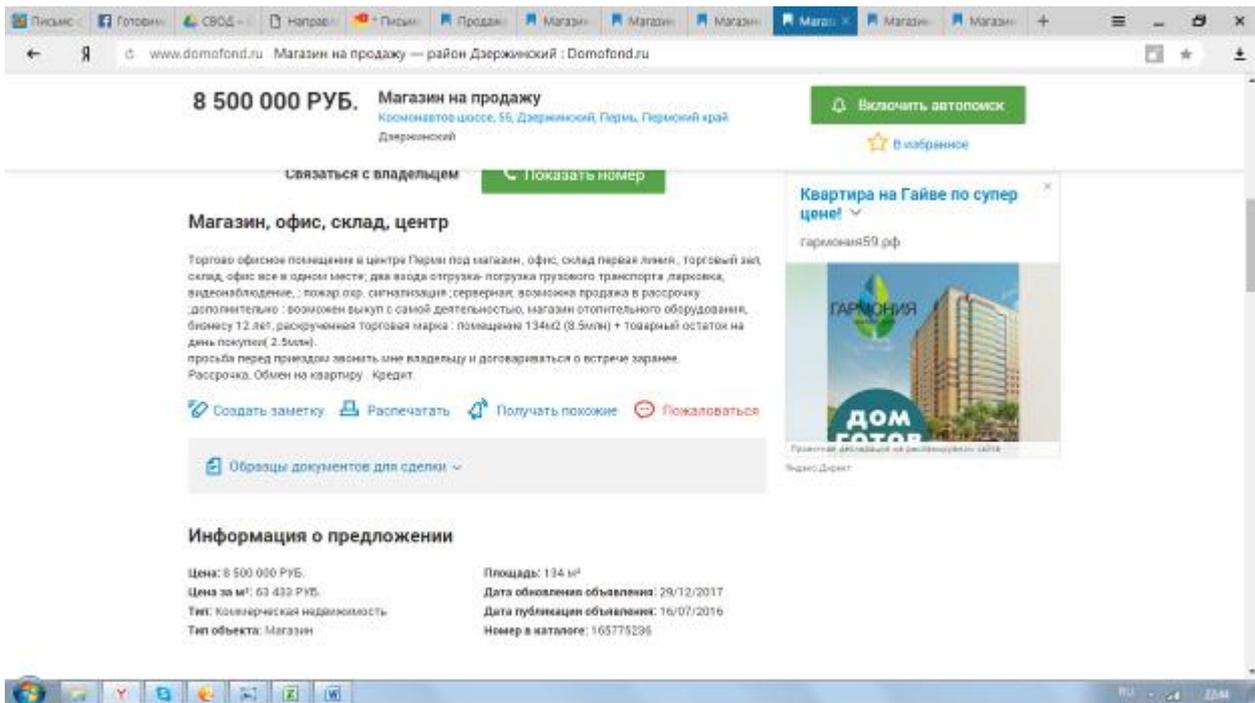
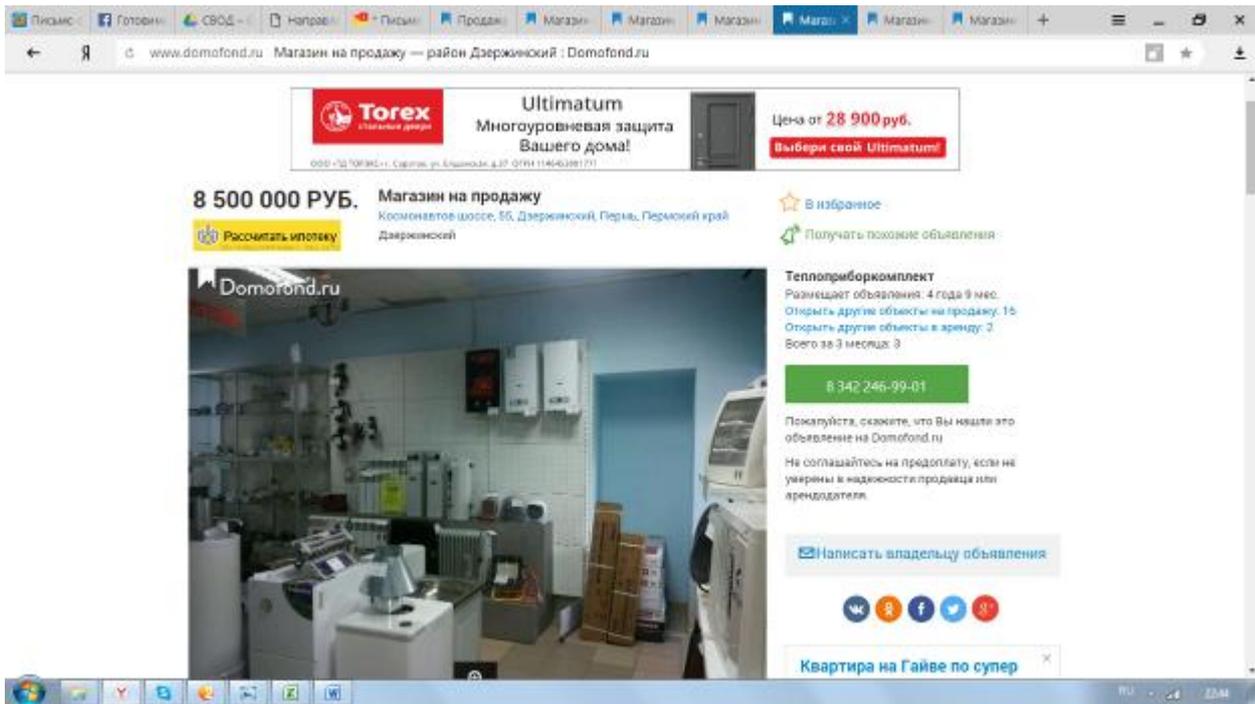
## Объекты-аналоги на продажу.

### 1 аналог



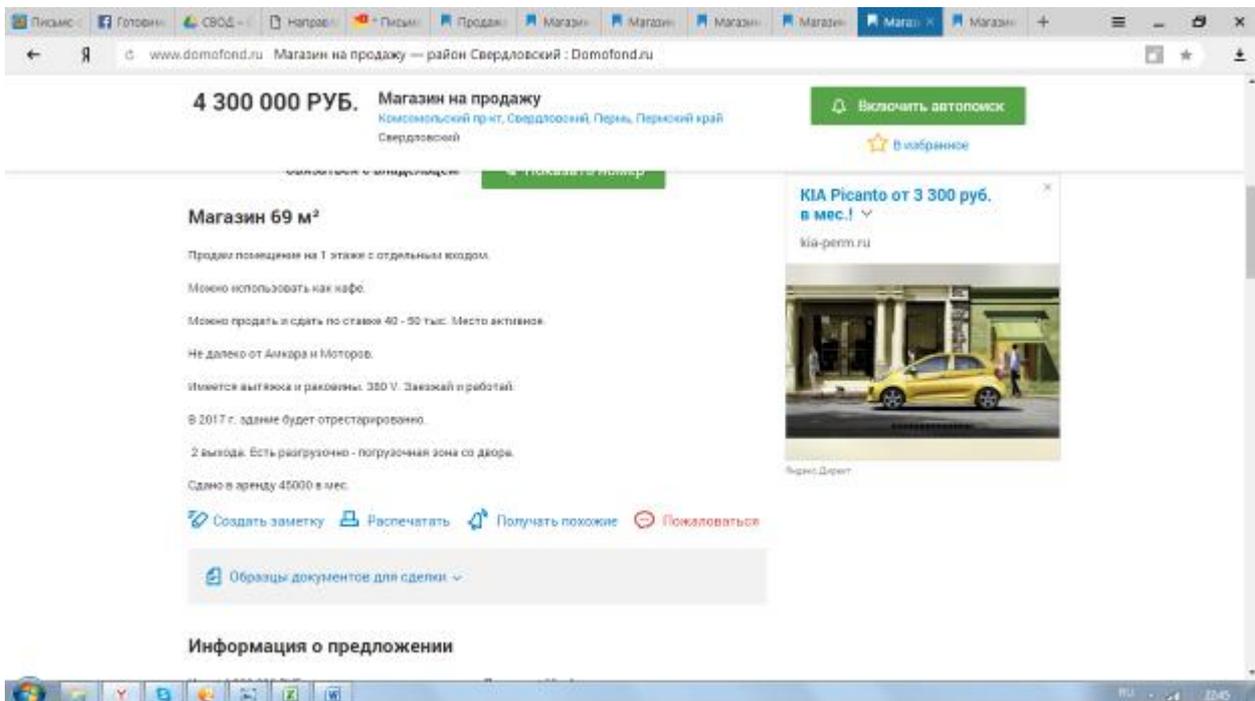
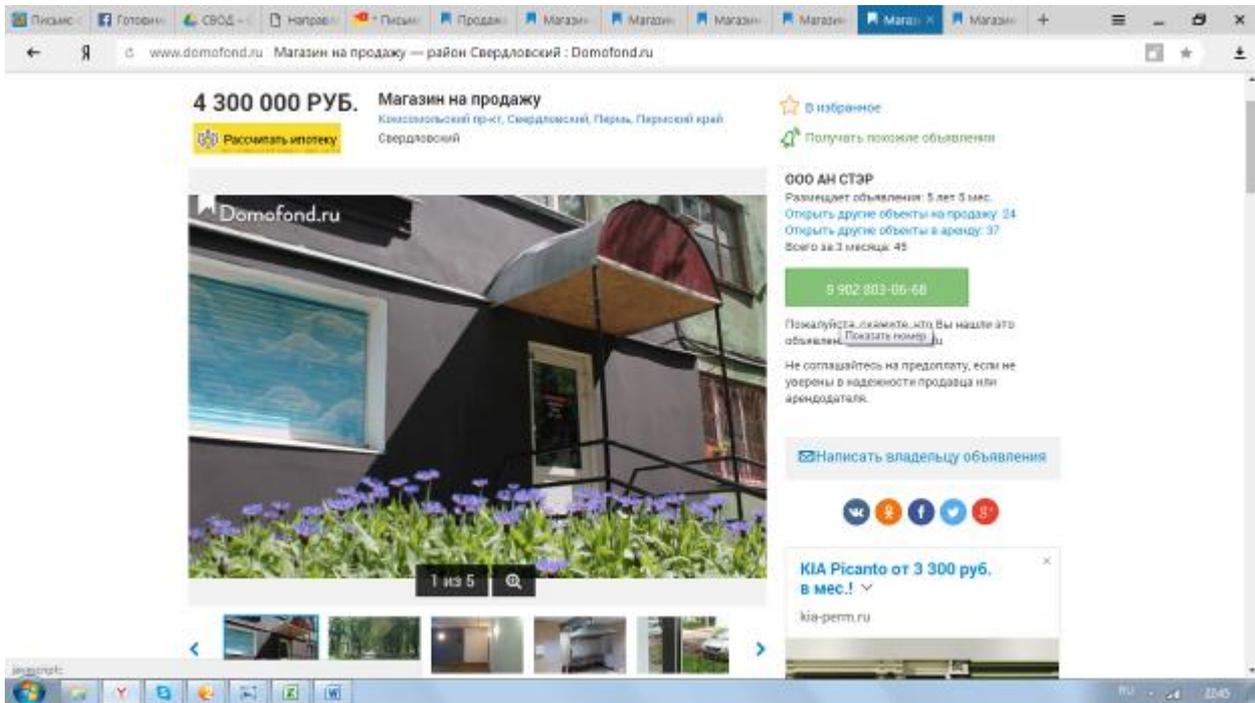
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-183348140>

4 аналог



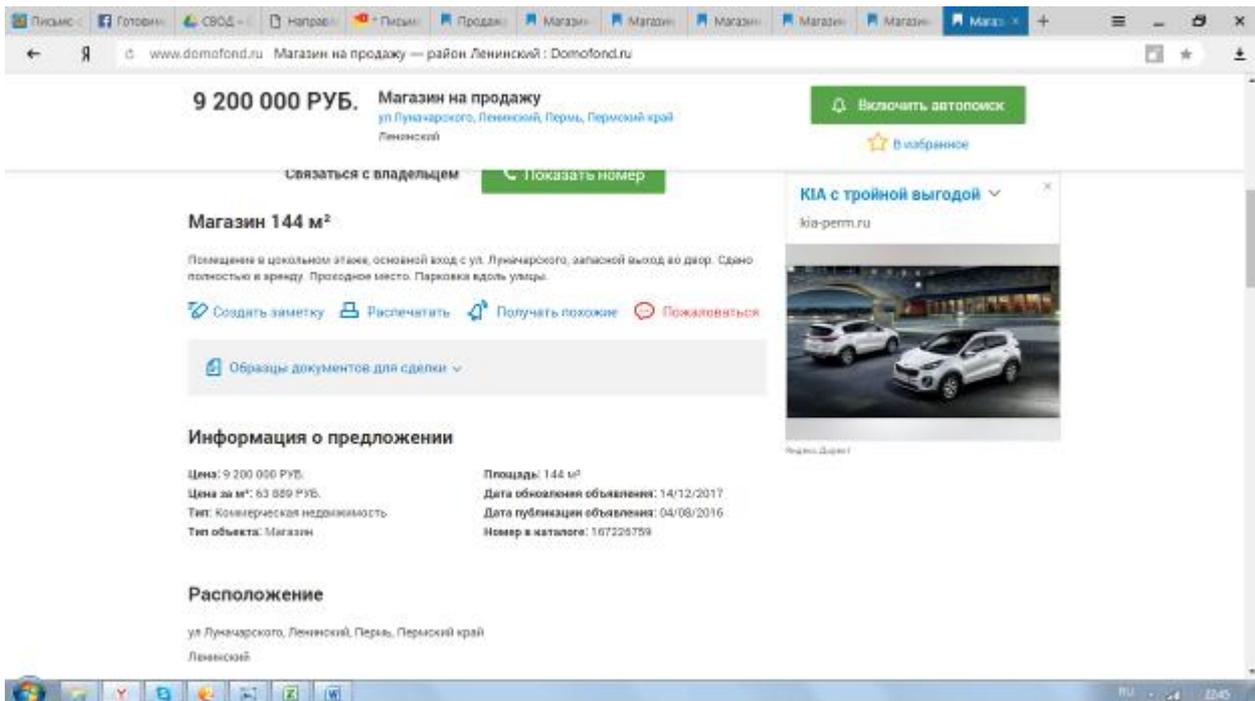
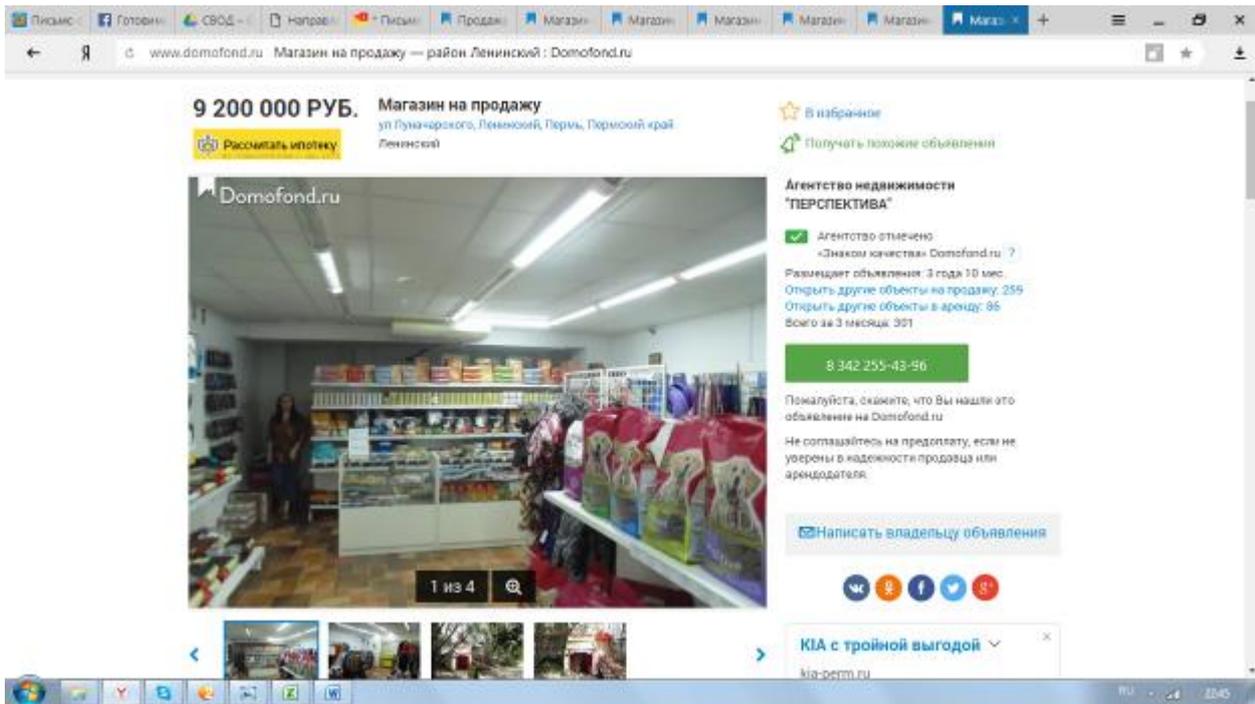
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-165775236>

5 аналог



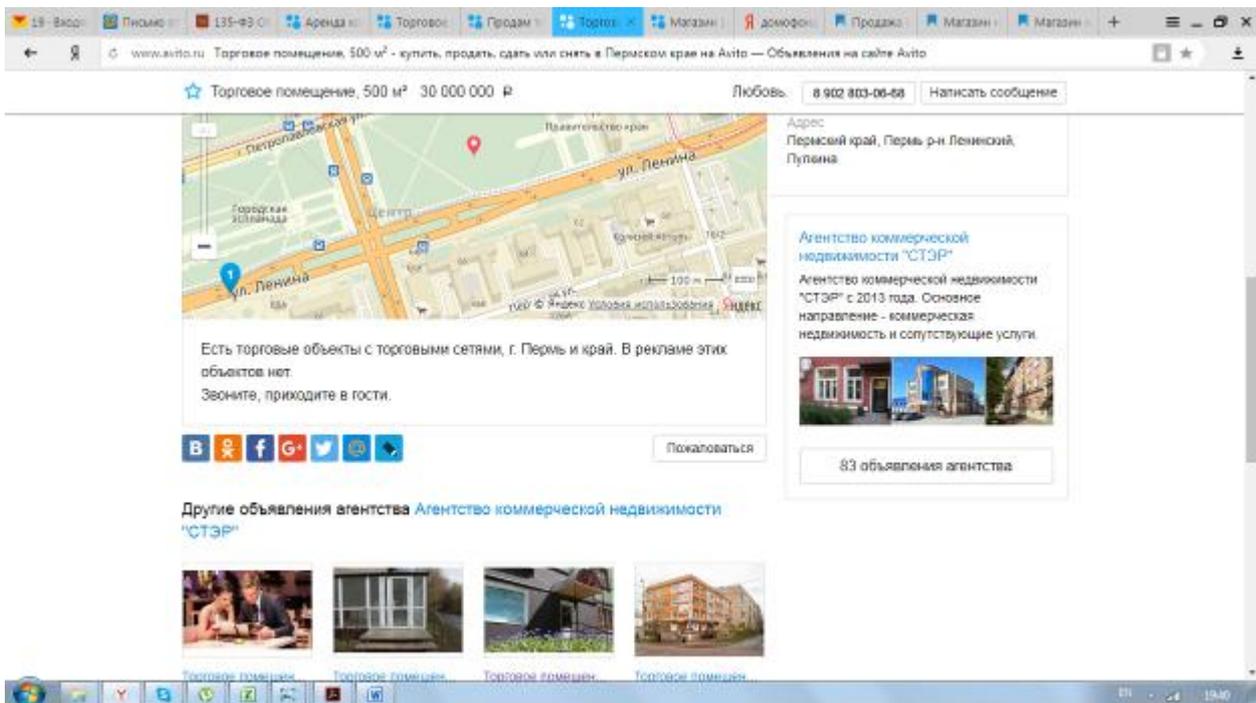
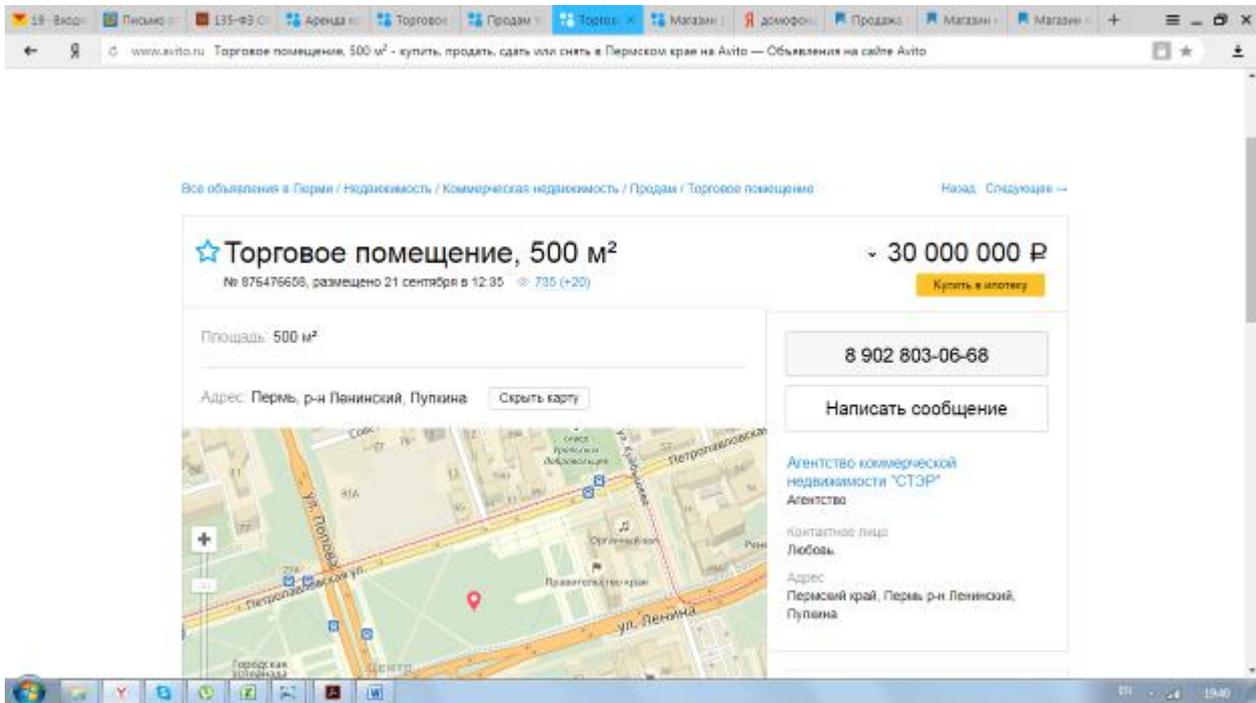
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-18516702>

3 аналог



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-perm-167226759>

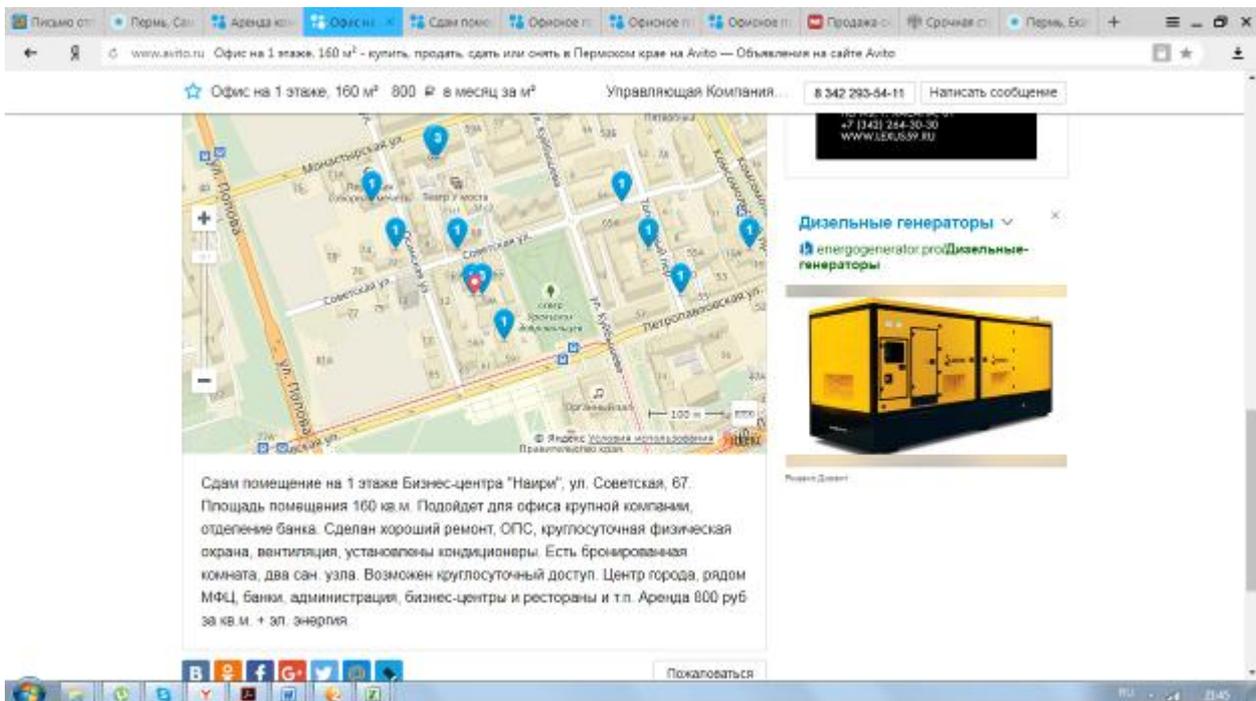
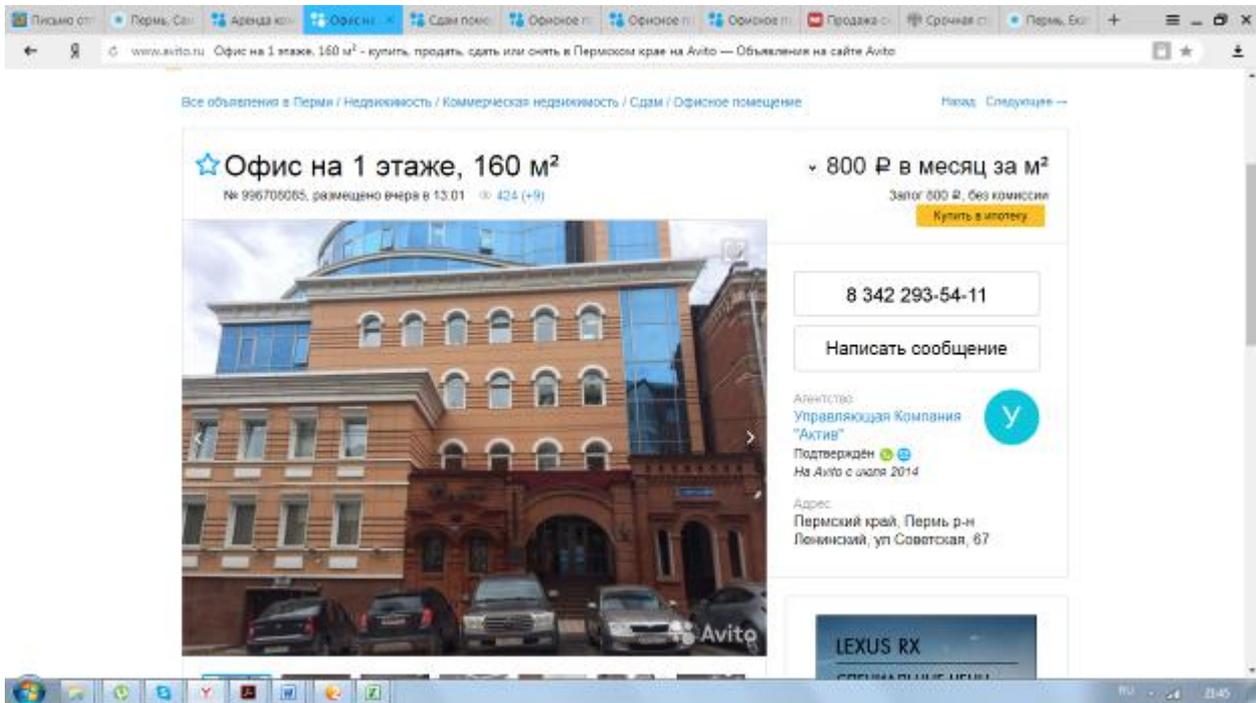
Аналог №2



[https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_876476658](https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_876476658)

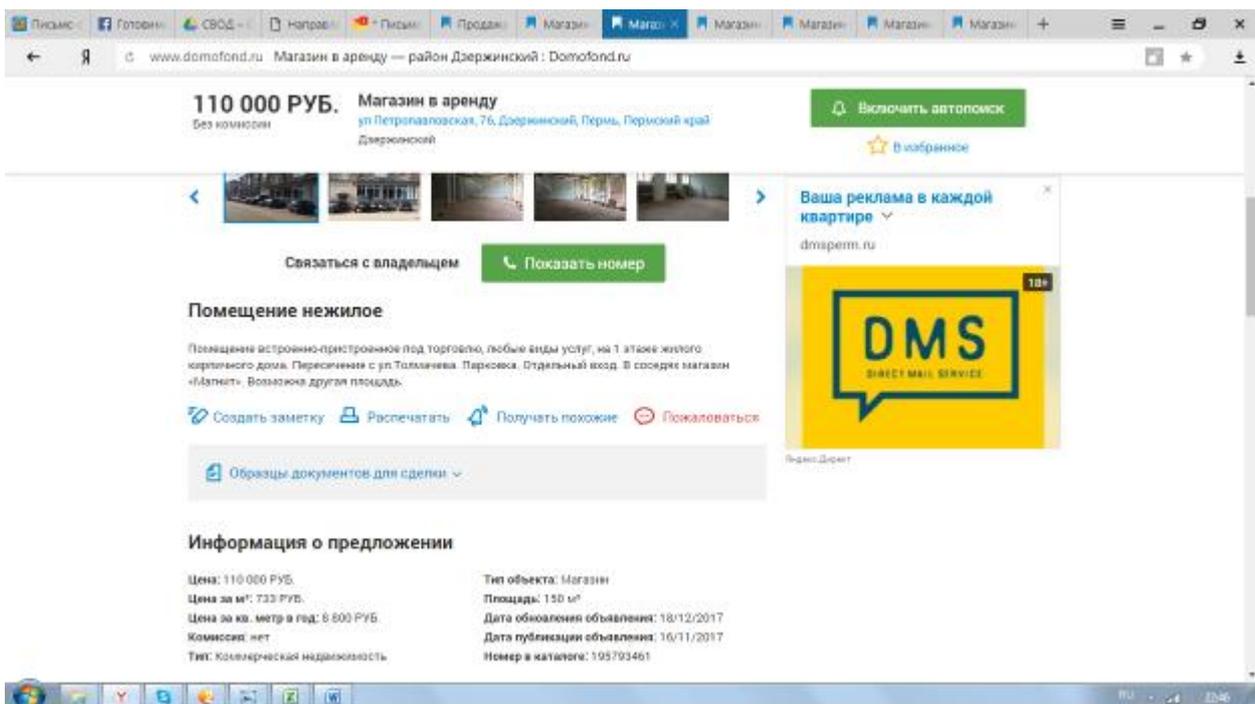
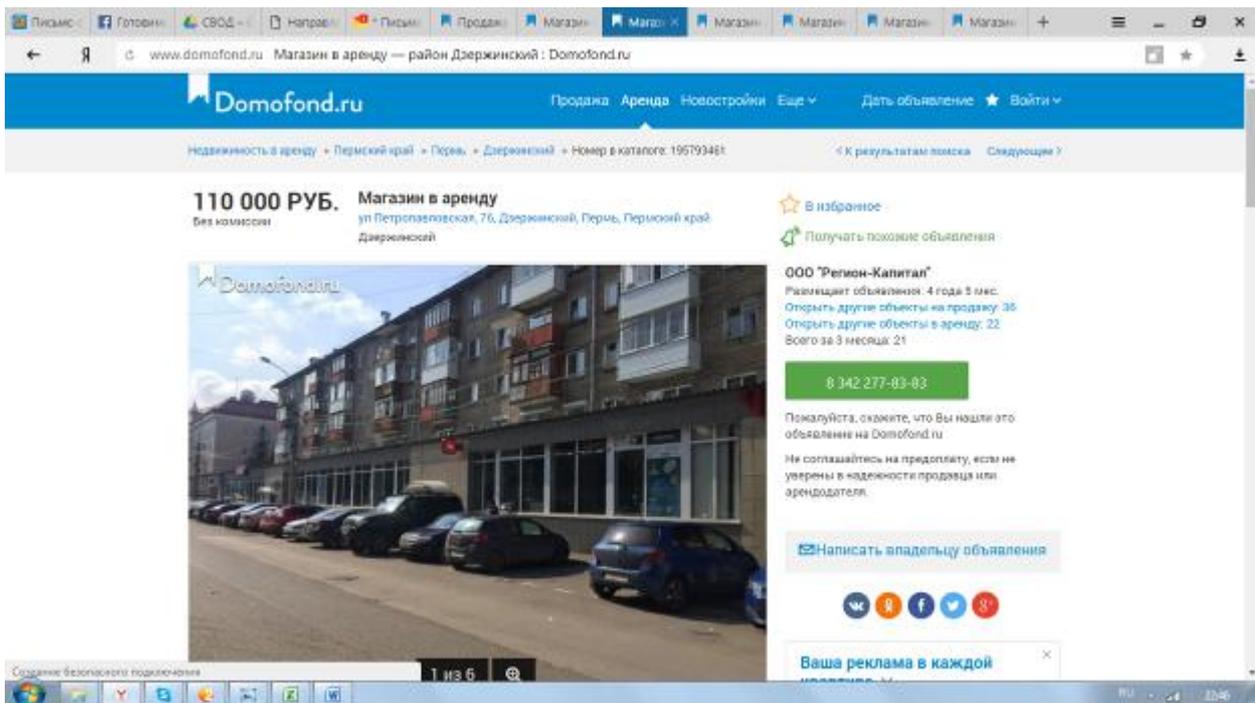
## Аренда

### Аналог №1



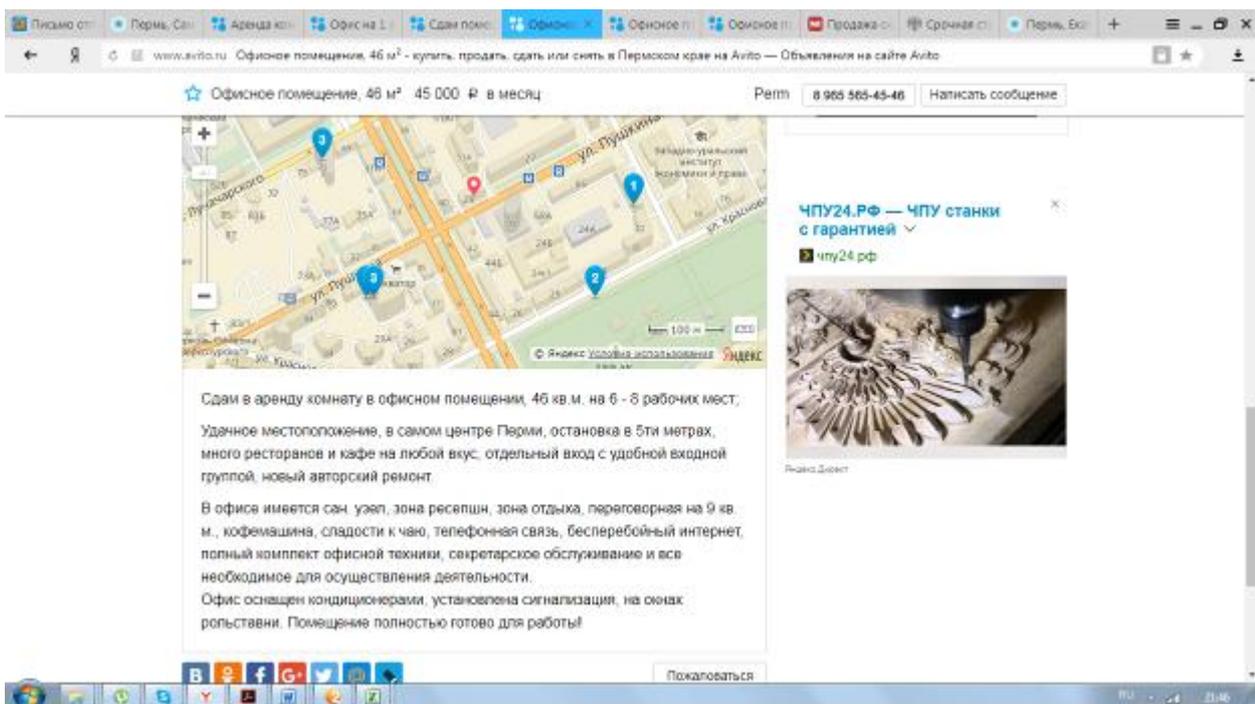
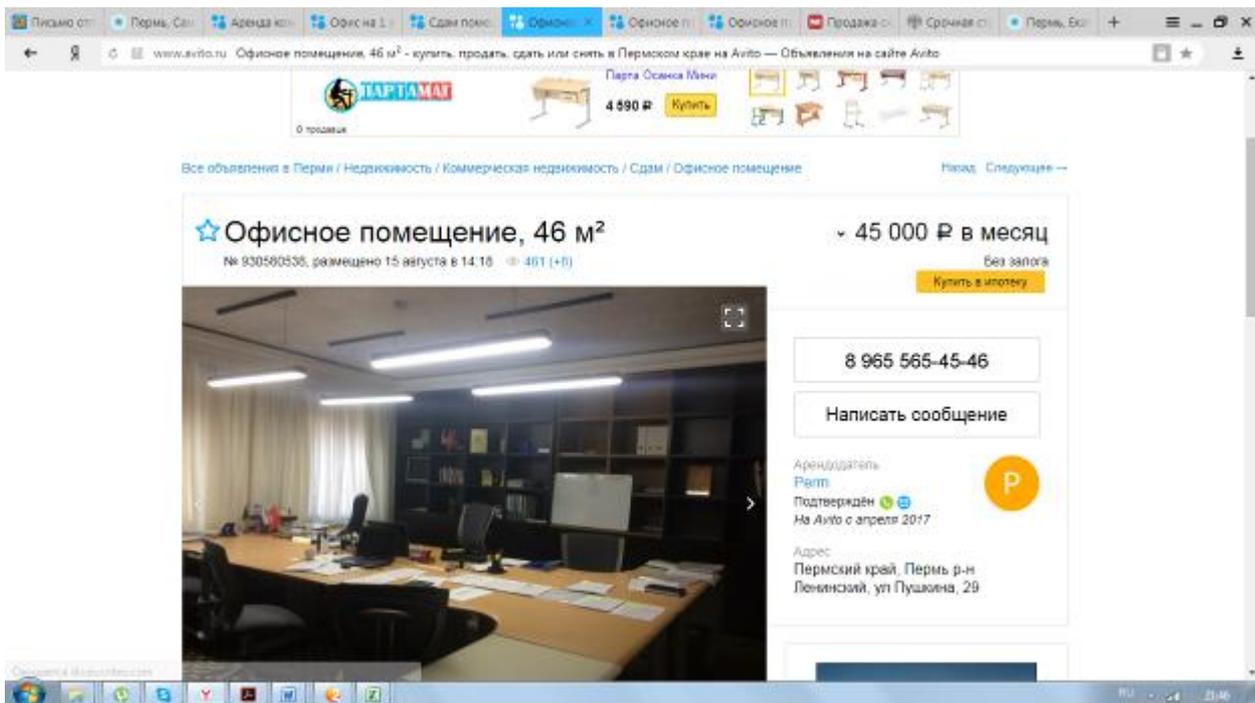
[https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_na\\_1\\_etazhe\\_160\\_m\\_996708085](https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_1_etazhe_160_m_996708085)

2 аналог



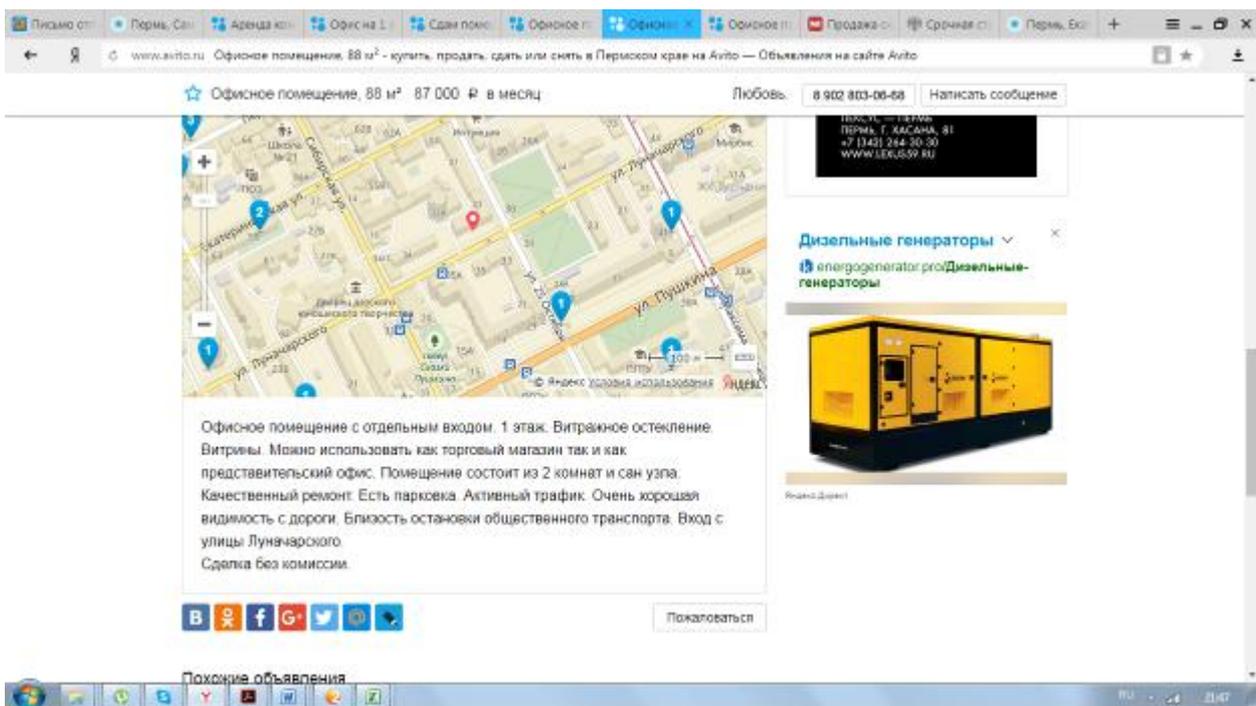
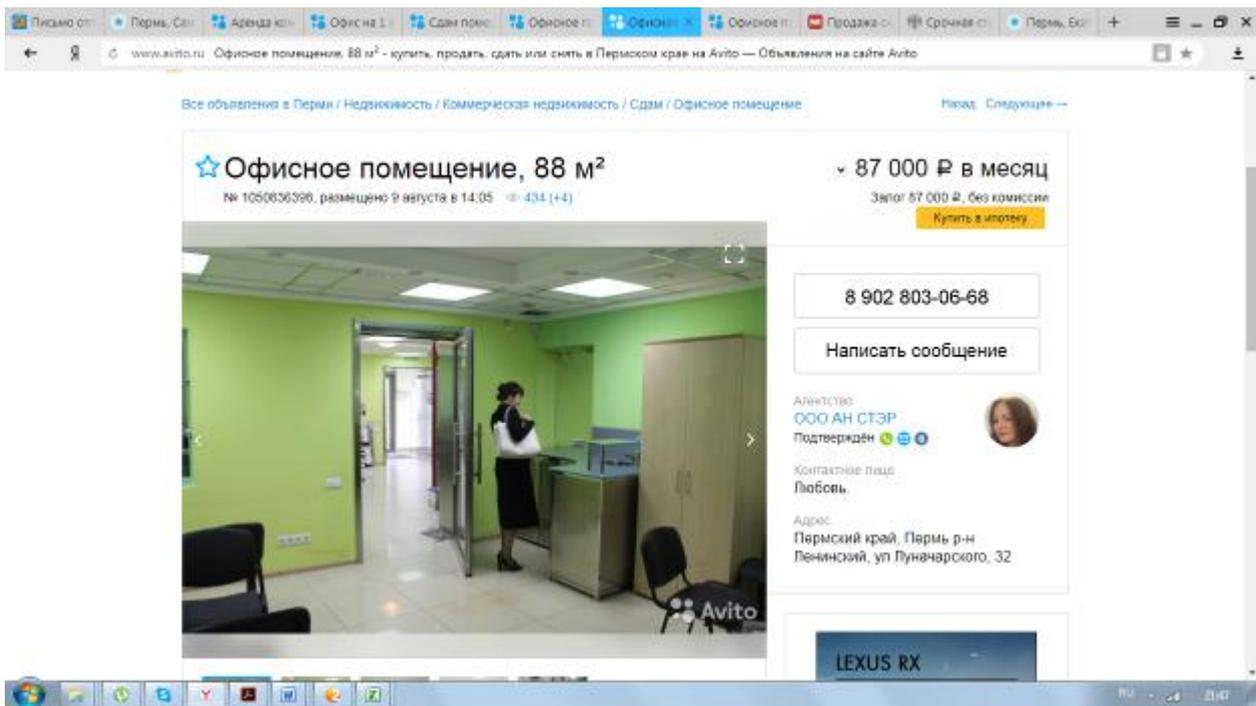
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-195793461>

Аналог №3



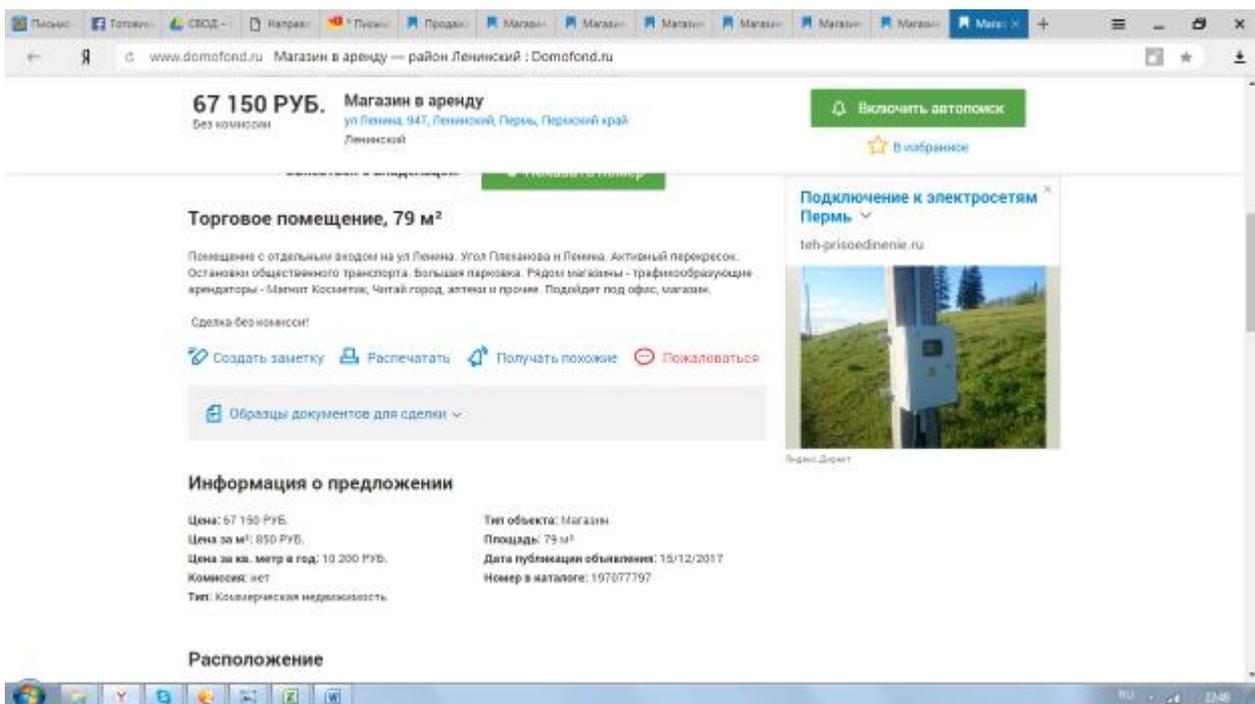
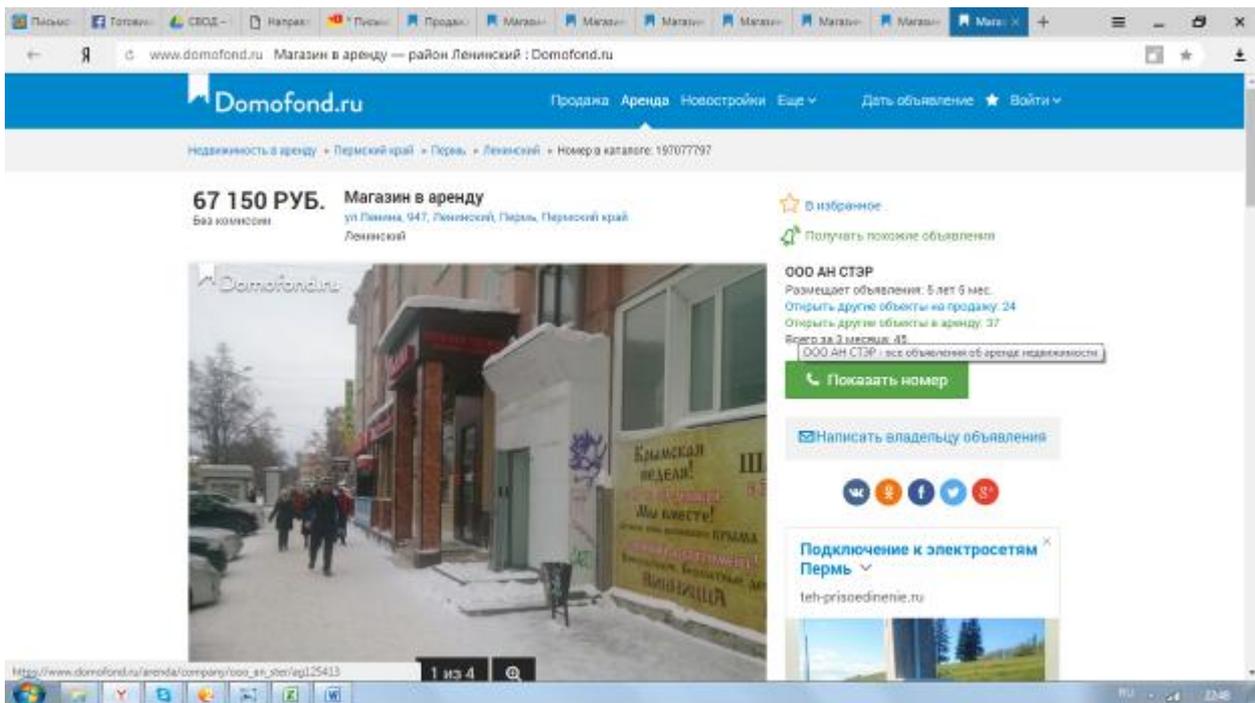
[https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_46\\_m\\_930580538](https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_46_m_930580538)

Аналог №4



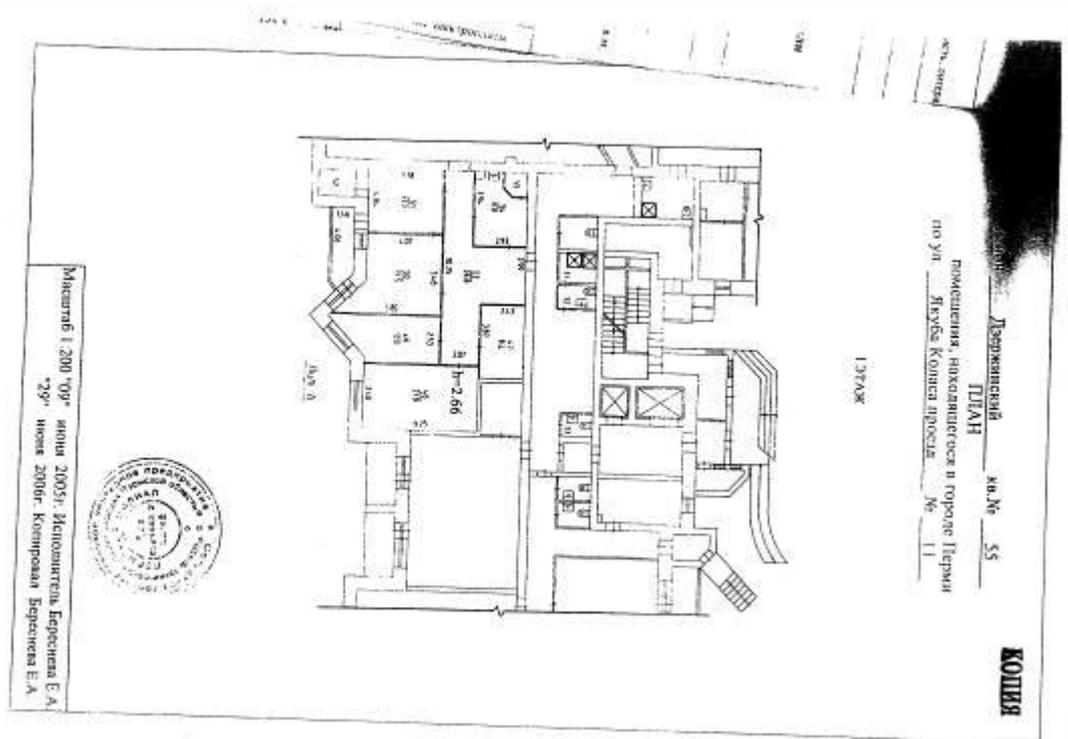
[https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_88\\_m\\_1050836398](https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_88_m_1050836398)

5 аналог



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-perm-197077797>





У. Экспликация нежилого помещения.

Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Удельные коэффициенты		Общая площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно введенная или переоборудованная площадь	Примечания
			В т.ч.	В т.ч.	полезная	подсобная			
1	11	Домиком	3,3	1,1			2,84		
	21	Склад	2,5	2,5					
	22	Склад	2,1	2,1					
	47	Кладовая	9,4	2,1					
	48	Кладовая	21,8	21,8					
	49	Кладовая	12,0	12,0					
	50	Кладовая	19,3	19,3					
	51	Кладовая	13,7	13,7					
	52	Кладовая	2,9	2,9					
	54	Кладовая	20,4	20,4					
	14	Кладовая	9,9	9,9					
	23	Кладовая	1,6	1,6					
	Итого по 1 эт.			121,3	20,4	49,1			

**КОПИЯ**

У1. Техническое описание здания (строения) в котором расположено нежилое помещение № 1

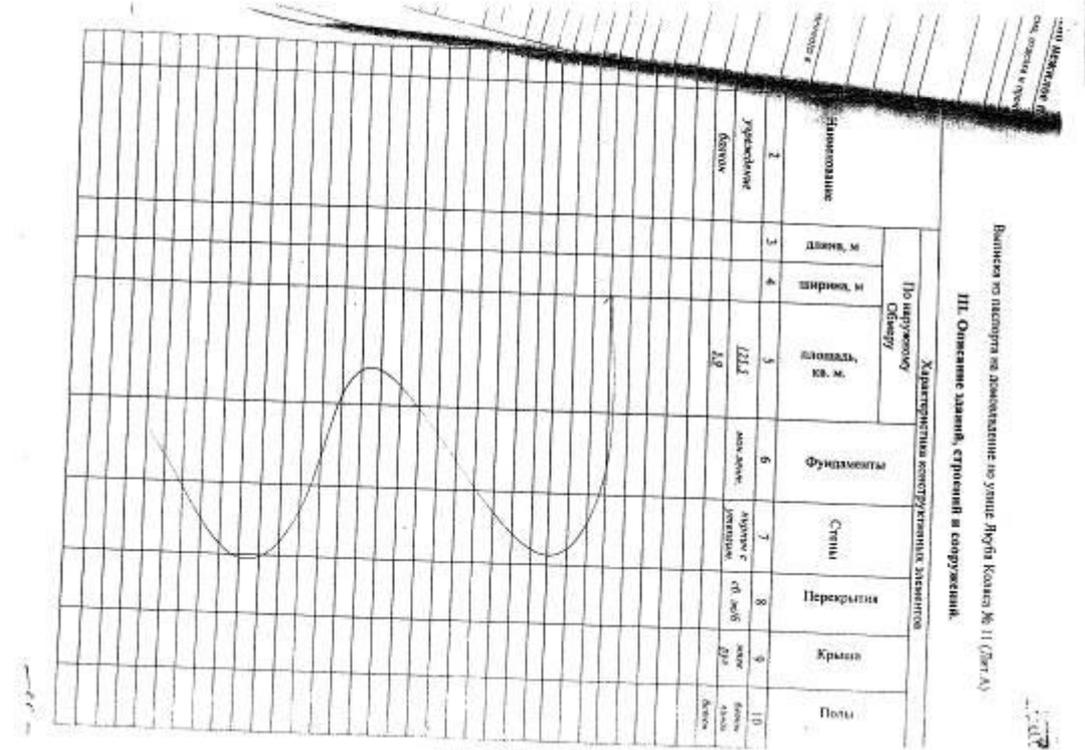
1	Фундамент	массивный железобетонный
2	Перекрытия и внутренние стены	Армированные железобетонные, № 75 см
3	Перекрытия	армированные, ГИЛ, железобетонные, на подвешенных опорах
4	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
5	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
6	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
7	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
8	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
9	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
10	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты
11	Перекрытия	Старые железобетонные армированные плиты

Финансовый план здания: 0%

Паспорт здания № 03, выдан 2006 года

Директор/Председатель филиала ОГЭП ЦНТН: [Подпись]

Корочева Н.К.





**I. Сведения о принадлежности**

Дата заключения договора	Субъект права	Домовладение, расположенное в границах территории, подлежащей передаче в собственность на праве собственности, владения, пользования	Дом (части, доли)
_____	для граждан физич. лиц, отчетов, актиорг. для юридических лиц по Уставу	_____	_____

**II. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели нежилого помещения.**

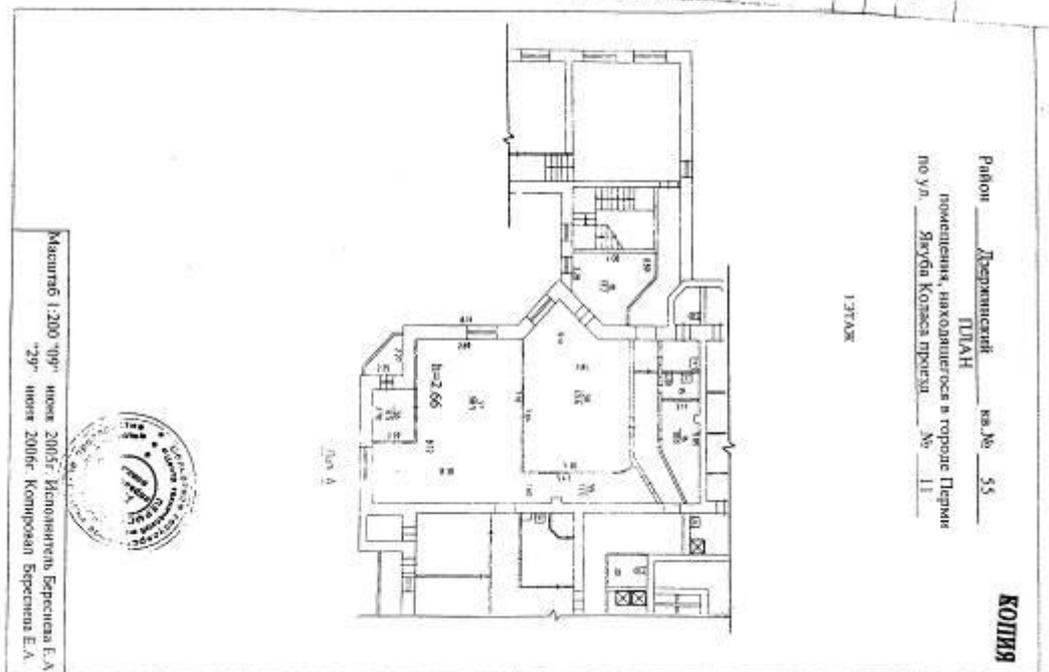
Назначение: \_\_\_\_\_  
 Использование: \_\_\_\_\_  
 Изг. по проекту: дата \_\_\_\_\_ 2005 \_\_\_\_\_  
 Средственный объем помещения \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup> м. Площадь помещения \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> м. м.  
 Число этажей: дата \_\_\_\_\_ 10 \_\_\_\_\_

**III. Визуально-аналоговые помещения (кв. м.)**

Виды работ	Отопление:		Ванна и душ	Горячая вода	Газовое снабжение	Лифты
	от ТЭЦ	от котлов				
на твердом топливе	1	2	3	4	5	6
на газе	7	8	9	10	11	12
на твердом топливе	13	14	15	16	17	18
на газе	19	20	21	22	23	24
от АГВ и другое	25	26	27	28	29	30
вечное	31	32	33	34	35	36
с горячей водой	37	38	39	40	41	42
бассейн, сауна	43	44	45	46	47	48
центральное	49	50	51	52	53	54
от колонки	55	56	57	58	59	60
сетевое	61	62	63	64	65	66
автономное	67	68	69	70	71	72
мультирум	73	74	75	76	77	78
пассажирские	79	80	81	82	83	84
грузовые	85	86	87	88	89	90
Телефон	91	92	93	94	95	96
Напольные электродвигатели	97	98	99	100	101	102
Электростанция	103	104	105	106	107	108

**IV. Стоимость нежилого помещения.**

Итого балансовая стоимость: \_\_\_\_\_ руб.  
 Из них: стоимость земельных участков (с учетом налога): \_\_\_\_\_ руб.  
 Расчетная балансовая стоимость в итоге: \_\_\_\_\_ 2005 \_\_\_\_\_ 626592 \_\_\_\_\_ руб.



Удостоверяю подлинность копии

**КОПИЯ**

Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Удостоверенная			Общая площадь	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечания
			площадь	в т.ч. полезная	подсобная			
1	10	Кладовая	13,2	11,2	1,0	2,60		
1	11	Склад	1,0					
1	12	Подсобное помещение	10		10,0			
1	13	Склад	5,1		5,1			
1	14	Кладовая	6,1		6,1			
1	15	Кладовая	20,5		20,5			
1	16	Кладовая	45,0		45,0			
1	17	Кладовая	11,3		11,3			
Итого по 1 эт.			111,6	121,8	23,9			

VI. Технические описание здания (строения) в котором расположено помещение по адресу: [адрес]

№ п/п	Наименование элементов здания	Описание
1	Фундамент	Монолитный ленточный
2	Перекрытия и перегородки	Кирпичные с утеплением, по 23 см
3	Полы	Керамическая плитка, 10 см
4	Стены	Кирпичные с утеплением, по 23 см
5	Крыша	Крыша плоская, утепленная, по 10 см
6	Вентиляция	Естественная
7	Отопление	Центральное
8	Санитарно-технические устройства	Водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование
9	Электрические сети	Система электроснабжения, система заземления
10	Лифты	Отсутствуют
11	Прочие элементы	Другие элементы здания

Директор Пресс-группы: [подпись]

Копия № 1



