



ОТЧЕТ № 17/0904-6

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

Наименование объекта	Адрес
Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО "АВАНГАРД"

Место нахождения оценщика:
614000, г. Пермь, ул. Пермская, 80
Тел (факс): (342) 212-26-40
E-mail: avangard59@perm.ru
ИНН 5902825792 КПП 590201001
ОГРН 1055900253001

ДАТА ОЦЕНКИ:

07 сентября 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

02 октября 2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
8.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.....	8
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	13
8.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	50
9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	51
9.1 Обоснование методов оценки прав на земельный участок	52
9.2. Расчет стоимости затрат на воспроизводство или замещение	56
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	62
11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	70
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	81
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	82
14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	83



т. +7 (342) 212 26 40 • ИНН 5902825792
+7 (342) 212 85 24 • КПП 590201001
+7 (342) 212 98 55 • ОГРН 1055900253001
ф. +7 (342) 212 61 21 • 614000, г. Пермь, ул. Пермская, 80
e-mail: avangard59@perm.ru • www.avangard.perm.ru

ООО "СБК"

в лице конкурсного управляющего Лядова С.Ю.

Уважаемый Сергей Юрьевич!

На основании Договора №17/0904-2 от 04 сентября 2017г., заключенного между ООО "СБК" в лице конкурсного управляющего Лядова С.Ю., действующего на основании Решения Арбитражного суда Пермского края от 06.07.2017г. по делу №А50-157/2017, и ООО "Авангард", ЗАКАЗЧИК поручил, а ИСПОЛНИТЕЛЬ произвел определение рыночной стоимости недвижимого имущества: двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес (местонахождение) объектов: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4, – далее по тексту ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135 от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

Предполагаемое использование отчета об оценке – результаты оценки будут использованы заказчиком в целях реализации в рамках процедуры конкурсного производства. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях. Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации с учетом ограничительных условий и сделанных допущений позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки - двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес (местонахождение) объектов: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4, - по состоянию на 07 сентября 2017 года составляет (округленно):

3 750 000¹ (Три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, собранную нами фактическую информацию, краткое обоснование полученных результатов, а также сделанные допущения.

Директор ООО "АВАНГАРД"



И.А. Коляс

¹ Операции по реализации имущества или имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.2 ст. 146 НК РФ). Стоимость указана с учетом прав на занимаемый зданием участок (см. п. 13 раздела 4 отчета).

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №17/0904-2 от 04 сентября 2017г., заключенный между ООО "СБК" и ООО "Авангард"

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес объекта: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1

№ п/п	Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта с учетом стоимости прав на занимаемый зданием участок, руб.	Весовой показатель	Удельный вес
1	Затратный подход	4 001 790	0,15	600 269
2	Сравнительный подход	3 962 447	0,45	1 783 101
3	Доходный подход	3 419 651	0,4	1 367 860
4	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом стоимости занимаемого зданием участка, руб.			3 751 230

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 07 сентября 2017 года округленно составляет: 3 750 000² (Три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в редакции от 29.07.2016)).

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

(Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):

Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес объекта: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4.

Таблица 2

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	На здание - собственность. Сведения об ограничениях (обременениях) права приведены в разделе 8.1 Отчета. Сведения об имущественных правах на земельный участок приведены в разделе 4 Отчета.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "СтройБизнесКонсалтинг" ИНН: 5920022734, КПП: 592001001, ОГРН: 1055906298590, дата присвоения 29.10.2002. Адрес: 617762, Россия, Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 4, 36.

² Операции по реализации имущества или имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.2 ст. 146 НК РФ). Стоимость указана с учетом прав на занимаемый зданием участок (см. п. 13 раздела 4 отчета).

Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы заказчиком в целях реализации в рамках процедуры конкурсного производства. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	07 сентября 2017 года
Дата обследования объекта оценки	07 сентября 2017 года
Дата составления отчета	02 октября 2017 года
Срок проведения оценки	04 сентября 2017 года – 02 октября 2017 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	см. раздел 4 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения».
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в документации, предоставленной Заказчиком (см. раздел 6 Отчета)
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Заказчик оценки Общество с ограниченной ответственностью "СтройБизнесКонсалтинг",

в лице конкурсного управляющего Лядова Сергея Юрьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Пермского края от 06.07.2017г. по делу №А50-157/2017

ИНН: 59020022734, КПП: 592001001,

ОРГН: 1055906298590, присвоен 29.10.2002г.,

адрес: 617762, Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 4,63

Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке:

Оценщик, составивший отчет: **Болдырева Елена Валерьевна**

**Болдырева
Елена Валерьевна**

- является действительным членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (регистрационный № 004754 в реестре оценщиков)
- имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности (Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 070241, выданный ГОУ ДПО "Институт повышения квалификации – РМЦПК"), стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет
- гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в АО "Страховое общество "Якорь" (Полис № 5101-000352-12/17 на сумму 30.000.000 руб. с 02.04.2017 г. по 01.04.2018 г.)
- действует на основании трудового договора с ООО "АВАНГАРД"
- местонахождение оценщика: Пермский край, г. Пермь, 614000, ул.

Пермская, д. 80

- номер контактного телефона оценщика: +7 (342) 212-26-40

- адрес электронной почты оценщика: avangard59@perm.ru

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

Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

Сведения об исполнителе - юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью "АВАНГАРД"

ОГРН 1055900253001, дата присвоения 19.05.2005 г.

Местонахождение, почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Пермская, 80

Тел (факс): (342) 212-26-40

Адрес электронной почты исполнителя: avangard59@perm.ru

Ответственность юридического лица застрахована в СПАО "РЕСО-Гарантия" (Полис №922/1239743548) на сумму 100.000.000 руб. с 13.07.2017 г. по 12.07.2018 г.

Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Оценщик и юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (с изменениями), а именно:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Исключено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
4. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается

качества использованных строительных материалов. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
10. В соответствии с Федеральными стандартами оценки, величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

Специальные допущения

11. Операции по реализации имущества или имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.2 ст. 146 НК РФ).
12. Сведения о первоначальной и остаточной балансовой стоимости, инвентарном номере объекта оценки не предоставлены. Отсутствие этих сведений не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.
13. Участок является собственностью РФ, имущественные права на участок, занимаемый зданием, собственником здания не оформлены. Согласно ст. 35 Земельного кодекса "при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком". В связи с вышесказанным, оценка проводится из допущения о наличии минимального оформленного права на земельный участок – права долгосрочной аренды на оставшийся срок службы здания.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Портал Авито www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017.
2. Порталы <http://dom.59.ru>, irr.ru, avito.ru, domofond.ru, разделы " Коммерческая недвижимость", "Земельные участки ", сентябрь 2017.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Свидетельство о гос. регистрации права 59 АК №888880 от 06.09.2005.
2. Технический паспорт нежилого здания от 11.04.2002.
3. Решение №1 Участника ООО "СтройБизнесКонсалтинг" от 21.07.2005г.

4. Акт приема-передачи вклада в уставный капитал ООО "СтройБизнесКонсалтинг" от 21.07.2005г.
5. Кадастровый паспорт земельного участка от 17.09.2013.
6. Решение Арбитражного суда Пермского края от 06.07.2017г. по делу №А50-157/2017.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно ст. 1 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (с изменениями):

"Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности".

Согласно ст. 20 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 г. за №135-ФЗ (с изменениями):

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

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

"Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки...".

"Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки".

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 1 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 2 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 3 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии с п.2 раздела I «Общие положения» ФСО № 7 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Обследование объекта оценки проводилось 07 сентября 2017 г. без применения контрольно-диагностического оборудования с использованием цифровой фотокамеры.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Собственником здания - объекта оценки – является ООО "СБК", ИНН: 59020022734, КПП: 592001001, ОГРН: 1055906298590, присвоен 29.10.2002г., адрес: 617762, Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 4,63.

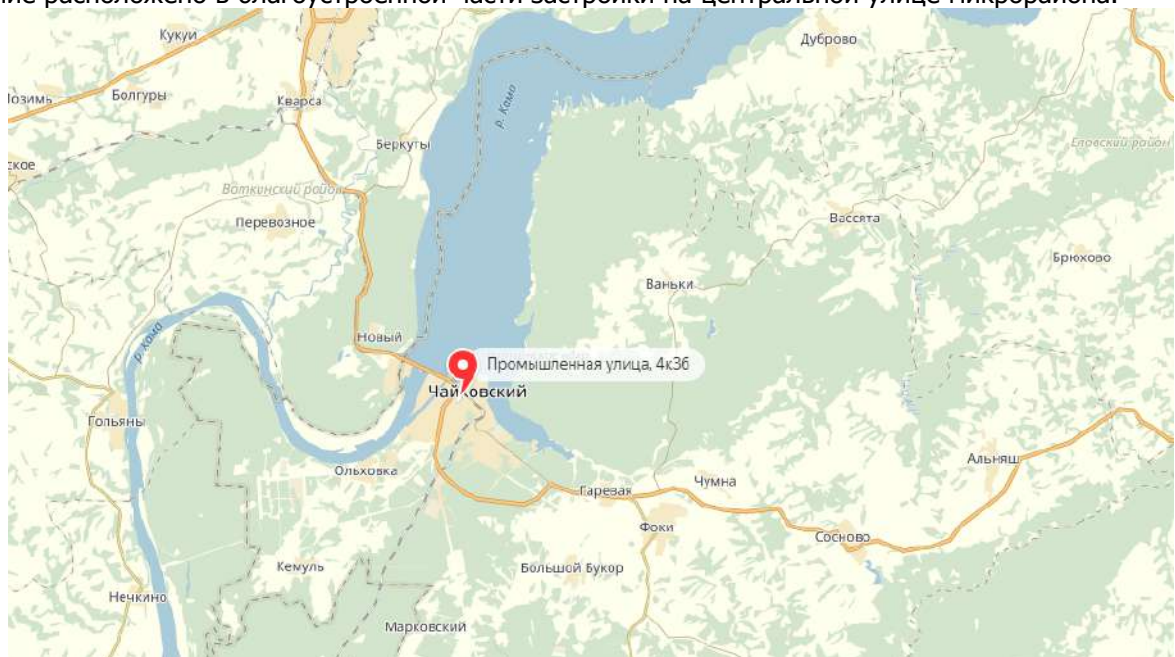
Существующие ограничения (обременения) права - не зарегистрированы.

Земельный участок, занимаемый зданием, является собственностью Российской Федерации (см. п. 13 раздела 4 Отчета).

Сведения о первоначальной и остаточной балансовой стоимости, инвентарном номере объекта оценки не предоставлены. Отсутствие этих сведений не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Пермском крае в г. Чайковский по адресу: ул. Промышленная, д.4. Здание расположено в благоустроенной части застройки на центральной улице микрорайона.



Расположение объекта оценки в Пермском крае

(источник:

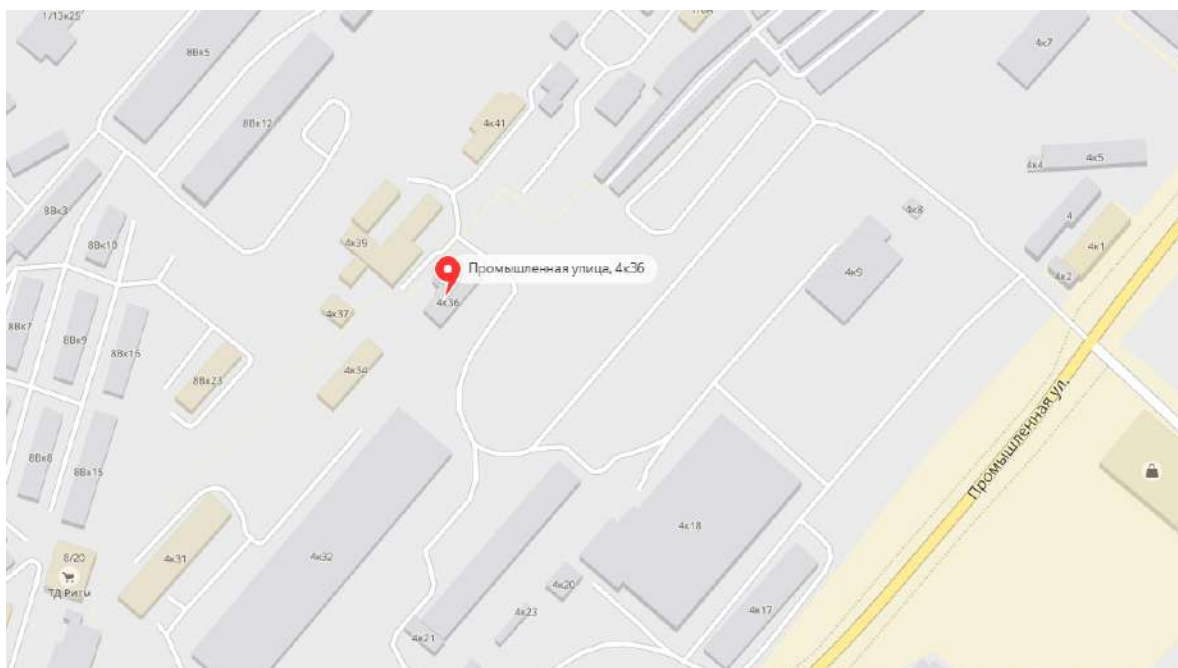
[https://yandex.ru/maps/?ll=54.388104%2C56.790656&z=10&mode=routes&whatshere%5Bpoint%5D=54.125087%2C56.772367&whatshere%5Bzoom%5D=17&rtxt=~56.749936%2C54.129925&rtt=auto\)](https://yandex.ru/maps/?ll=54.388104%2C56.790656&z=10&mode=routes&whatshere%5Bpoint%5D=54.125087%2C56.772367&whatshere%5Bzoom%5D=17&rtxt=~56.749936%2C54.129925&rtt=auto))

Район удобен для организации коммерческой деятельности, с хорошо развитой инфраструктурой. Доступность автомобильным транспортом не ограничена.

В ближайшем окружении объекта оценки находятся следующие объекты коммерческой недвижимости: торговые площади, офисные помещения, предприятия и объекты жилищно-коммунального хозяйства, почтовые отделения, производственные площади и прочие сервисные предприятия и организации, расположенные во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях 1-2-х этажей жилых и общественных зданий.

Описание земельного участка

Земельный участок под зданием находится на ул. Промышленная, 4, в глубине квартала. Объект находится в зоне II по классификации недвижимости Пермского края согласно зонированию, составленному ООО "Аналитический центр "КД-консалтинг".



Расположение объекта оценки в квартале

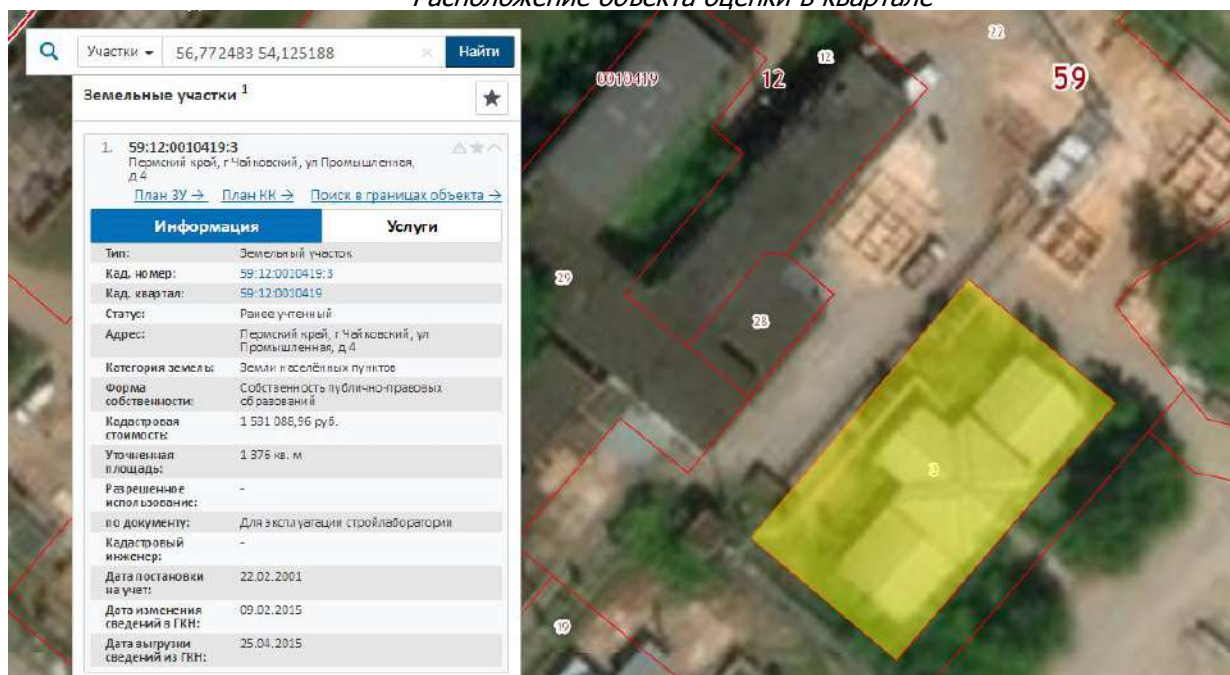


Схема земельного участка

(<http://pk5.rosreestr.ru/#x=6025182.363716689&y=7713781.473495499&z=19&text=56%2C772483%2054%2C125188&type=1&ap=p=search&opened=1>)

Земельный участок входит в состав земель населенных пунктов. На участке расположено 2-этажное шлакоблочное здание стройлаборатории. Площадь участка всего здания, свободная от зданий и сооружений, благоустроена, имеется парковка. Непосредственно в месте расположения объекта ровный, спокойный.

Земельный участок расположен в зоне К-1.

К-1 - коммунально-складская зона

Зона предназначена для размещения коммунальных предприятий и складских территорий, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

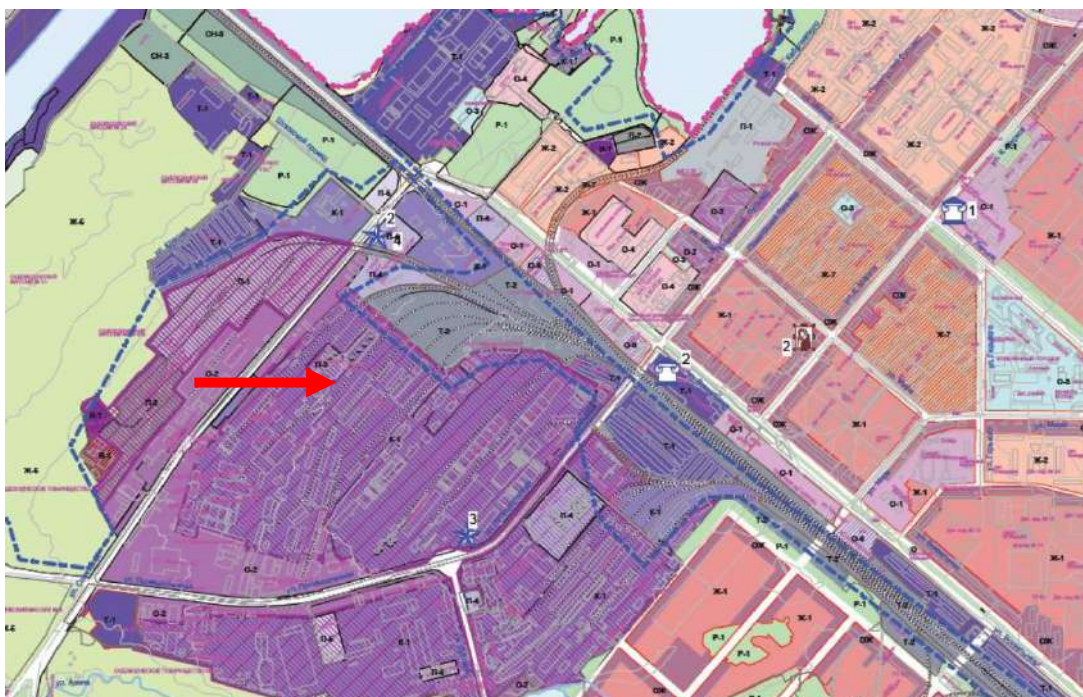
Основные виды разрешенного использования:

Промышленные предприятия и коммунально-складские организации,
Объекты складского назначения,
Оптовые базы и склады,
Предприятия автосервиса,

Условно разрешенные виды использования

Общежития, связанные с производством и образованием,
 Гостиницы;
 Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
 Офисы и представительства,
 Многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
 Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
 Пункты оказания первой медицинской помощи,
 Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
 Магазины,
 Временные торговые объекты,
 Предприятия общественного питания,
 Объекты бытового обслуживания,
 Учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
 Отдельно стоящие уwd, ровд, отделы гибдд, военные комиссариаты (районные и городские),
 Ветлечебницы.

(Источник- <http://www.chaikovskiy.ru/article/vnesenie-izmeneniy-v-generalnyy-plan-goroda/generalnyy-plan-goroda-chaykovskiy-permskiy-kray/>, chaikovskiy.ru/up/stati/Arhit/pzz_chaik_2011.doc)



Производственные и коммунальные зоны

	П-1 Зона производственно-коммунальных объектов 1 класса вредности
	П-2 Зона производственно-коммунальных объектов 2 класса вредности
	П-3 Зона производственно-коммунальных объектов 3 класса вредности
	П-4 Зона производственно-коммунальных объектов 4 класса вредности
	П-5 Зона производственно-коммунальных объектов 5 класса вредности
	К-1 Коммунально-складская зона

Рекреационные зоны

Анализ объекта оценки позволяет отнести его к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует всеобщий спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке. Объект оценки относится к категории недвижимости для бизнеса, то есть недвижимости, способной приносить доход ее владельцу.

Характеристики объекта оценки

Описание объекта проводилось по результатам проведенного осмотра, а также документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Объемно-планировочные характеристики здания

Таблица 3

№	Наименование объекта	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Объем, м3	Этажность	Высота помещений, м	Год ввода в эксплуатацию	Техническое состояние улучшений	Состояние отделки, необходимость ремонта	Текущее использование
1	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	570,9	661,4	3123	1, 2, подвал	2,99-6,40	1957	удовлетворительное	Отделка "эконом", состояние удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Административно-бытовое здание со складскими помещениями

Технические характеристики конструкций здания

Таблица 4

№	Наименование объекта	Фундамент	Материал стен	Материал перекрытий	Крыша	Инженерное обеспечение
1	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	бетонный ленточный	шлакоблоки	деревянное утепленное, подвальное-железобетонное	шифер по тесовой обрешётке	электричество, водопровод, канализация, отопление

Описание земельного участка

Таблица 5

№	Наименование	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Категория	Кадастровый номер	Кадастр. стоимость, руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации стройлаборатории, общая площадь 1376 кв. м, кадастровый номер 59:12:0010419:3	1376	для эксплуатации стройлаборатории	земли населенных пунктов	59:12:0010419:3	1 531 088,96 (источник: http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6025182.363716689&y=7713781.473495499&z=19&text=56%2C772483%2054%2C125188&type=1&app=search&opened=1)

Таблица 6

	Рельеф, ландшафт	Форма в плане	Территория	Наличие построек	Коммуникации	Имущественные права, подлежащие оценке
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации стройлаборатории, общая площадь 1376 кв. м, кадастровый номер 59:12:0010419:3	правильная многоугольная	Благоустроена	На участке расположено: двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв.м	электричество, водопровод, канализация, отопление	Долгосрочная аренда

8.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой, недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями.

Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Использование земельного участка как неосвоенного

Исходя из законодательных ограничений на использование земельного участка, а также из-за невозможности сноса оцениваемого объекта (здания стройлаборатории), анализ наиболее эффективного использования участка как незастроенного не проводился.

Использование земельного участка с улучшениями

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

Снос строений;

Реконструкция или обновление;

Продолжение использования в текущем состоянии.

Существующие строения могут быть снесены только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по их ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию.

Как альтернатива сносу, существующие улучшения могли бы использоваться в другом назначении.

Возможными вариантами использования помещений являются:

Торговое

Административно-бытовое (офисное)

Складское

При этом, опираясь на анализ сложившегося рынка аренды, мы исходим из общего предположения, что торговое использование является наиболее эффективным. Вторым по эффективности является административное (офисное) использование. Третьим по эффективности является производственно-складское использование. С учетом расположения объекта в непосредственной близости к основным транспортным магистралям, объемно-планировочного решения помещений и их назначения, наибольшим спросом будет пользоваться офисная недвижимость. Таким образом, т.к. текущее использование объекта соответствует его наиболее эффективному использованию (административно-бытовое здание), то другие варианты использования не рассматриваются. Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

8.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Источники информации – <http://www.perm.ru>, ООО "Аналитический центр "КД-консалтинг".

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

Краткий обзор политической и социально-экономической обстановки в стране УРОВЕНЬ 1 (Макроэкономический)

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

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

Таблица 7

Факторы	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены
Цены на нефть	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 т.ч. 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 была рассчитана на 1-е полугодие текущего года с возможностью продления еще на полгода. Добыча нефти в России, по данным на середину июля 2017 г., составила 1,499 млн тонн в сутки, что на 2% ниже уровня октября 2016 г. (1,532 млн тонн). Такой уровень добычи был достигнут еще в начале мая, когда Россия объявила, что снизила добычу на 300 тыс. баррелей, выполнив свою квоту в рамках соглашения. 25 мая 2017 г. по итогам переговоров ОПЕК решила продлить действие соглашения об ограничении добычи нефти с 1 июля 2017 г. до марта 2018 г. на прежних условиях Касательно результатов 1-го полугодия 2017 г., когда страны ОПЕК снизили добычу на 1,2 млн баррелей в сутки, а не входящие в картель производители на 558 тыс. баррелей в день, цель по ребалансировке рынка, которую ставили перед собой нефтепроизводители, была достигнута лишь частично. Международный валютный фонд считает, что новая договоренность на какое-то время поддержит цены, но в дальнейшем эффект будет нивелирован ростом добычи сланцевой нефти в США. 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 ее среднегодовая стоимость составит около \$50 за баррель. Глава российского Минэнерго Александр Новак заявил, что Россия скорректирует прогнозы по добыче в 2017 г. на 4 млн тонн, до 547 млн тонн. Российские компании, по словам министра, будут проводить сокращение добычи пропорционально. Прогноз министерства по ценам на текущий год остается прежним – \$50-60 за баррель.	
Объем вывоза капитала	В 1-м квартале 2017 г. чистый отток капитала из РФ вырос в 1,5 раза – с \$14,1 млрд до \$24,4 млрд. Во 2-м квартале (когда капитал по сезонным причинам уходит из страны значительно меньше) прошлогодний чистый отток в \$2,9 млрд сменился чистым притоком в \$0,5 млрд. В результате прирост международных резервов ускорился с \$4,4 до \$7,5 млрд. Отрицательным фактором в данном случае является то, что приток капитала оказался в значительной степени обеспечен «черными», не видимыми для государства и потому заведомо криминальными финансовыми потоками, сальдо которых прячется в платежном балансе под наименованием «чистые пропуски и ошибки»³. Хорошей новостью на момент исследования является смена чистого оттока частных капиталов его чистым притоком. Во 2-м квартале 2017 г. чистый приток частных капиталов в Россию составил \$2,8 млрд по сравнению с притоком в \$0,1 млрд во 2-м квартале 2016 г. При этом приток частного капитала вызван чрезмерным укреплением рубля, угнетающим экономику, – и немедленно сменится его оттоком после неминуемой девальвации или даже в ее преддверии.	
Изменение курсов валют	3 июля 2017 г. на Международном финансовом конгрессе в Санкт-Петербурге министр экономического развития России Максим Орешкин заявил, что основная причина сильного падения и укрепления рубля – это переход к плавающему курсу, который подразумевает волатильность. Весной этого года курс рубля к доллару серьезно укрепился на фоне подъема нефтяных котировок и привлекательности рублевых активов в рамках стратегии инвесторов carry trade. Однако с конца мая тенденция изменилась: рубль начал постепенно ослабевать в том числе в связи с пессимизмом на нефтяном рынке и сокращением разрыва между ставками в России и США, что снизило привлекательность рублевых активов. На 30 июня 2017 г. стоимость долл. США составляла 59,1 рублей, стоимость Евро – 67,5	в 1 кв. 2017 г.  со 2 кв. 2017 г. в обратном направлении 

³ Если во 2-м квартале 2016 г. криминальные капиталы в целом уходили из России (вывод составил \$1,9 млрд.), то в этом году сальдо притока составило 2,8 млрд. (в целом приток частного капитала был почти вшестеро ниже – \$0,5 млрд.), а за 1-е полугодие – \$4,1 млрд. против прошлогодних \$0,8 млрд.

	рублей. Прогноз МЭР по курсу рубля за доллар и евро остается неизменным с апреля. На заседании правительства в апреле был сделан прогноз, где при стоимости нефти \$40 за баррель, курс валют к концу 2017 г. будет составлять 68 рублей за доллар и 72 рубля за евро. По словам Орешкина – котировки, которые мы видим на валютном рынке сейчас, в целом соответствуют тому прогнозу, который был сделан в начале года, здесь не ожидается каких-то серьезных колебаний в ближайшее время, в целом курс будет оставаться более или менее стабильным. Причиной возможного пересмотра прогноза в августе Орешкин назвал «сохранение высоких цен на нефть, которые сейчас мы наблюдаем на рынке (выше, чем то, что есть в прогнозе)», однако и он «не будет носить какого-то кардинального характера».	
Инфляция	По данным Росстата инфляция в России в июне 2017 г. составила 0,6%. По итогам января - июня 2017 г. потребительские цены увеличились на 2,3%. Директор департамента ЦБ Игорь Дмитриев заявил, что ускорение инфляции в июне в годовом выражении до 4,4% стало неприятным сюрпризом. Инфляция в России с 27 июня по 3 июля разошлась до 0,4%, предыдущие пять недель цены росли на 0,1% в неделю. Ускорение роста цен каждый год происходит в первую неделю июля из-за индексации тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля: тарифы на коммунальные услуги в среднем по стране увеличились на 2,3-4,1% на разные виды услуг. Сильнее всего в июне подорожали продукты – на 1,0% в годовом выражении после роста в мае только на 0,6%, особенно сильно выросли цены на сезонные фрукты и овощи из-за снижения их урожая из-за холодного июня. Отметим, что ранее ЦБ указывал среди рисков для инфляции снижение урожая из-за холодов. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2017 г. составила 4 233,2 руб. и по сравнению с началом года выросла на 14,7%. В июне существенно выросли тарифы на проезд в поездах дальнего следования – на 18,8%. На 15,4% выросла стоимость пересылки письма внутри России. Также в июне заметно подорожало топливо⁴. Из-за роста цен на продукты инфляция отделилась от прогноза ЦБ в 4%, разогнавшись до 4,2% к середине июня. В 21 регионе, где проживает треть населения, инфляция ускорилась относительно общероссийской, а в семи (7% населения) она выше этого уровня.	
ВВП	Цена нефти, на одну пятую превышающую заложенные в бюджет \$40 за баррель, и превышающая прогноз инфляция обеспечили федеральному бюджету сверхдоходы. В результате его дефицит с 3,3% ВВП в апреле упал до 0,6% ВВП в мае и 0,1% ВВП в июне. В целом по итогам 1-го полугодия 2017 г. дефицит составил 1,2% ВВП против плановых 3,2% ВВП. Соответственно, неиспользуемые остатки средств на счетах федерального бюджета выросли за май-июнь на 0,6 трлн рублей и превысили 7 трлн, что составляет более половины его годовых доходов. Внешний долг России, достигнув минимума в \$514,1 млрд в начале этого года, затем возобновил небольшой рост: до \$525,7 млрд по итогам 1-го квартала и до \$529,6 млрд по итогам 2-го квартала (всего на 3,0% за полугодие). Небольшой рост внешнего долга не только не представляет угрозы для экономики России, но и в силу пока еще сильного рубля сопровождается снижением долговой нагрузки на экономику. Так, если в середине прошлого года внешний долг составлял 41,0% ВВП, то в середине 2017 г. – уже лишь 33,9% ВВП, что вплотную приблизилось к «порогу безопасности», составляющего 30% ВВП для коррумпированных, монополизированных экономик. 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%. По прогнозу экспертов МВФ, в 2017 г. ВВП России вырастет на 1,1%, а в 2018 г. – на 1,2%.	
Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства РФ⁵ в январе-июне 2017 г. увеличился на 2,0% по сравнению с 1-м полугодием 2016 г. В 1-м полугодии 2017 г. добыча нефти, включая газовый конденсат, выросла на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 273 млн тонн. Добыча газа увеличилась на 12,9% – до 300 млрд кубометров. Добыча угля повысилась на 7,3% и составила 199 млн тонн. Производство легковых автомобилей в РФ увеличилось на 20,7% – до 647 тыс.	
Инвестиции в основной капитал	Глава Минэкономразвития Максим Орешкин сообщил, что по итогам 1-го квартала 2017 г. рост инвестиций в основной капитал составил 2,3%. По его словам, ведомство может пересмотреть прогноз, который ляжет в основу бюджета на 2018-2020 гг., по динамике инвестиций в экономику РФ на конец года в лучшую сторону. Минэкономразвития в своем прогнозе ждет роста на 2%. По оценкам Банка России, годовой темп прироста инвестиций в основной капитал во 2-м квартале 2017 г. составит 3-5%. Усилению инвестиционной активности способствовал рост экономической определенности в целом, а также смягчение условий кредитования. В 3-м квартале 2017 г. годовой темп прироста инвестиций в основной капитал может немного	пока нулевое

⁴ Цены на бензин Аи-92 (Аи-93 и т. п.) на АЗС в среднем выросли на 1,3%, бензин марок А-76 (Аи-80), Аи-95 подорожал на 0,8%, дизельное топливо – на 0,7%. При этом цены на газовое моторное топливо снизились на 1,6%.

⁵ С 1 января 2017 г. осуществлен переход на применение в статистической практике новых версий общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) и общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД 2).

	замедлиться (до 1,5-3,5%), что будет обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. Ранее президент России Владимир Путин сообщил, что рост инвестиций в страну превышает рост ее ВВП. Он добавил, что эти позитивные тенденции нужно поддержать и ускорить. При этом снижение инвестиций в основной капитал РФ продолжалось 3 года подряд (в 2014-2016 гг.). Быстрого возобновления роста инвестиций не ожидается даже в оптимистическом сценарии экономического развития. Снижение показателя не способствует росту экономики и, соответственно, цен на рынке недвижимости.	
Уровень доходов населения	По данным Внешэкономбанка реальные доходы населения в начале 2017 г. продолжили снижение, несмотря на возобновление экономического роста, и в апреле достигли уровней 2009 г. Вместе с доходами снизились и расходы, в основном за счет снижения спроса на платные услуги. По словам главного экономиста ВЭБа Андрея Клепаха, устойчивость дальнейшего роста ВВП будет зависеть от того, как быстро может быть преодолена общая тенденция снижения доходов домашних хозяйств. 22 мая Росстат сообщил, что реальные располагаемые денежные доходы населения упали в апреле на 7,6% по сравнению с тем же месяцем прошлого года. Реальные доходы населения снижались на протяжении трех лет подряд. Так, в прошлом году падение составило 5,9% в реальном выражении. В 2017 г. правительство ожидает роста реальных доходов на один процент.	
Законодательная и нормативная база на федеральном уровне	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.	
Альтернативы для инвестиций	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. О нестабильности рынка недвижимости говорят многие эксперты. В 2017 г. рекомендуется рассматривать стратегии инвестирования в недвижимость, которые ориентированы на получение стабильного денежного потока, а не рассчитывать на рост стоимости недвижимости. Есть большая вероятность, что ценник на продажу будет низким довольно долго, а многие новостройки рискуют стать «недостроен». 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. В 1-м полугодии 2017 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России упал на треть⁶, до \$1,8 млрд, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, подсчитали в департаменте аналитики, консалтинга и оценки S.A. Ricci. Самым привлекательным для инвесторов остается офисный сектор, куда за шесть месяцев 2017 г. вложено \$1 млрд, это на 45% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. По словам директора S.A. Ricci Александра Морозова, наметилась тенденция перераспределения спроса в пользу качественных торговых объектов. Доля инвестиций в торговые центры в общем объеме вложений в сегмент коммерческой недвижимости достигла максимума за прошедшие 6 лет, составив 37% (\$690 млн). Консультанты отмечают, что, несмотря на падение объемов вложений, инвесторы остаются активными. В этом году на столичные рынки недвижимости возвращаются инвестиционный спрос и иностранные покупатели.	
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. В 2017 г. влияние внешней политики на экономику РФ усиливается. В 2017 г. проходят выборы в ключевых экономиках ЕС, которые могут изменить политическую расстановку сил в ЕС. Парламентские выборы в Нидерландах и Италии, президентские выборы во Франции, выборы в немецкий бундестаг, по итогам которых будет определен канцлер ФРГ. Во всех странах ожидается успех националистических и критически относящихся к ЕС протестных партий, в связи с чем существует вероятность изменений в экономической и политической программах этих стран. 15 июня 2017 г. американский сенат одобрил законопроект, предусматривающий новые санкции против РФ и Ирана. Документ предлагает сократить максимальный срок рыночного	

⁶ По предварительной оценке Colliers International за январь-июнь 2017 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$1,72 млрд., что на 30% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда объем инвестиций составил \$2,53 млрд

Такие же данные у Knight Frank - \$1,7 млрд с января по июнь 2017 г.

В CBRE оценивают общий объем инвестиций за январь-июнь текущего года в \$1,2 млрд.

	финансирования российских банков и компаний нефтегазового сектора, находящихся под санкциями. Проект также предполагает, что президент США может наложить ограничительные меры на лиц, намеренных вложить в строительство российских экспортных трубопроводов более 5 млн. долларов за год или 1 млн. долларов одновременно или предоставить проектам услуги, технологии, оказать информационную поддержку. Это может усилить темпы оттока капитала из фондов, инвестирующих в российские активы, и дополнительно снизит привлекательность рубля для инвесторов.	
--	--	--

► Вывод

В последние годы геополитика стала заметно влиять на изменения макроэкономических факторов в РФ. Данные Emerging Portfolio Fund Research (EPFR) свидетельствуют, что иностранные инвесторы продолжают сокращать вложения в фонды, ориентированные на российский фондовый рынок. По оценкам «Ъ», основанным на данных «Ренессанс Капитала», объем средств, выведенных из таких фондов за неделю, закончившуюся 28 июня 2017, превысил \$83 млн. Почти непрерывный отток иностранных инвестиций с российского рынка продолжается с конца февраля. В целом за четыре последних месяца он превысил \$1,6 млрд.

Отток инвестиций из российских фондов происходит на фоне их притока в активы других развивающихся стран. По данным EPFR, на минувшей неделе фонды emerging markets привлекли почти \$1,9 млрд, а за четыре месяца — почти \$28 млрд. Российский рынок акций оказался в числе аутсайдеров. Большой объем средств был выведен только из Китая (\$4 млрд), но размер этого рынка существенно больше российского. Лидерами по привлечению средств среди стран БРИК стали Индия и Бразилия, в фонды которых за четыре месяца было инвестировано соответственно \$2,6 млрд и \$1 млрд.

Нынешнему негативному восприятию инвесторами российского рынка способствуют в первую очередь внутренние риски, которые привели к ухудшению инвестиционного климата в стране.

И на первом месте — неоправдавшиеся ожидания относительно сближения Вашингтона и Москвы после избрания нового президента США. В июне Сенат США подготовил законопроект о расширении антироссийских санкций. Совет ЕС, проходивший в июне 2017, также продлил секторальные санкции против РФ. Москва предприняла ответные действия, продлив ограничения. «Иллюзии относительно нормализации отношений между Россией и Западом окончательно улетучились. Котировки российских акций снизились практически до уровней, с которых началось rally второй половины 2016 года», — отмечает директор аналитического департамента ИК «Регион» Валерий Вайсберг.

Снижает привлекательность рублевых активов и обострение корпоративного конфликта между «Роснефтью» и АФК «Система».

«Ситуация вокруг АФК «Система», безусловно, не улучшает инвестиционный климат на российском рынке, однако пока влияние данной истории на рынок ограничивается, по сути, динамикой котировок бумаг самого холдинга и частично МТС», — отмечает начальник управления инвестиций «Райффайзен Капитала» Владимир Веденеев.

Пессимистичным настроениям иностранных инвесторов способствует и низкая эффективность соглашения ОПЕК+, поскольку глобальные запасы нефти сокращаются гораздо медленнее, чем ожидалось.

В таких условиях участники рынка не исключают дальнейшей распродажи рублевых активов, хотя и в меньших объемах. «В июле Палата представителей Конгресса США может приступить к обсуждению санкционного законопроекта (*примечание: что уже и происходит*). Поэтому восстановления интереса к российским бумагам со стороны нерезидентов можно не ждать», — отмечает Валерий Вайсберг. С другой стороны, по его мнению, масштабный отток средств, наблюдавшийся в последние месяцы, оставил на рынке стойких инвесторов, «спровоцировать бегство которых могут только конкретные решения по усилению санкций». По словам аналитика «Альфа-Капитала» Андрея Шенка, в среднесрочной перспективе интерес к рублевым активам может вырасти из-за их недооцененности. Согласно опросу аналитиков, проведенному агентством Reuters, на конец 2017 года индекс РТС может вернуться к отметке 1150 пунктов, что на 15% будет выше значения первого полугодия 2017.

30 мая 2017 г. на совещании по экономическим вопросам президенту России Владимиру Путину были представлены три программы экономического развития России до 2025 г. Их разработали центр стратегического развития, министерство экономического развития и Столыпинский клуб. Окончательный вариант стратегии планируется подготовить в течение трех-пяти месяцев.

По словам главы государства, важно сделать ставку на улучшение делового климата и рост конкурентоспособности российской экономики, на повышение производительности труда и эффективность крупных инвестиционных проектов, на развитие малого и среднего бизнеса. Кроме того, необходимо наращивать объемы несырьевого экспорта, сформировать новые точки роста в регионах.

На фоне переизбытка предложения и ограниченности платежеспособного спроса цены на недвижимость в 2015-2016 гг. постепенно снижались, т.е. российский рынок недвижимости переживал рецессию.

В 1-м полугодии 2017 г. рынок перешел в стадию стагнации, т.к. средние цены на локальных рынках жилья имели колебательную динамику от «-»5-6% до «+»3-4%. Но это показатели цен предложения, цены же сделок не имели таких колебаний и были устремлены всё также вниз, как это происходило последние два года. Коммерческий сегмент рынка «чувствует» себя еще хуже, он до сих пор находится в рецессии. В регионах, исключая столицы, в 2017 г. незаметно ни одной крупной сделки в офисном или торговом сегментах. Спрос на производственно-складскую недвижимость фактически отсутствует.

Это говорит о том, что локальные рынки недвижимости еще не достигли своего «дна», и поэтому есть большая вероятность того, что новая волна рецессии вновь сможет «захлестнуть» рынок.

Таков главный вывод, который можно сделать по итогам конференции по аналитике, которая прошла 10 июня 2017 г. в Воронеже в рамках работы XXI Национального Конгресса Российской гильдии риелторов.

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.

Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке недвижимости и их влияние на цены за 2-й квартал 2017 г.

Таблица 8

Факторы спроса	Динамика индикаторов (тенденция)	Влияние на цены недвижимости
Количество покупателей (обращений, сделок)	Согласно данным Пермьстат на 1 апреля 2017 г. по сравнению с 1 апреля 2016 г. число учтенных в Статистическом регистре по Пермскому краю хозяйствующих субъектов всех видов деятельности (организаций, их представительств, филиалов и других обособленных подразделений) уменьшилось на 2,0% и составило 80 239 ед. Число индивидуальных предпринимателей, напротив, увеличилось на 0,8% до 70 143 ед.	
Оборот организаций, прибыль организаций	В январе-апреле 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Пермского края, без учёта субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций, бюджетных учреждений и организаций с численностью до 15 человек, в действующих ценах составил 68,7 млрд руб. прибыли, что на 26,6% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года. В целом по краю 66,8% обследованных организаций получили прибыль в объёме 75,9 млрд руб. (на 26,4% меньше уровня аналогичного периода 2016 г.). Доля убыточных организаций увеличилась на 2,1 п.п до 33,2%. При этом, сумма убытка, полученная нерентабельными организациями края, уменьшилась на 24,3% и составила 7,2 млрд руб.	
Оборот розничной торговли	В январе-мае 2017 г. оборот розничной торговли Пермского края по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах снизился на 4,4% и составил 194,6 млрд руб. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-мае 2017 г. составил 48,6%, непродовольственных товаров – 51,4%.	
Инвестиции в основной капитал	В январе-марте 2017 г. на развитие экономики и социальной сферы края использовано 39 931,7 млн руб. инвестиций в основной капитал, что составило 95,7% к уровню аналогичного периода предыдущего года (в сопоставимых ценах). Объём инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объёма инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) за три месяца 2017 г составил 29 873,4 млн руб., или 93,9% к уровню аналогичного периода 2016 г.	
Развитость банковской системы	ЦБ РФ с 19 июня 2017 г. снизил ключевую ставку до 9,00% годовых. Объём кредитов, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в Пермском крае на 01.06.2017 г. составил 105,7 млрд руб., что на 35,3% выше данных аналогичного периода прошлого года (на 01.06.2016 г. объём кредитования составлял 78,1 млрд руб.). Оценивая динамику за несколько лет, текущий объём кредитования сопоставим с объемом выдачи уровня 2015 г. (по итогам первого полугодия 2015 г., объём выдачи кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в Пермском крае достиг 105 млрд рублей), но не может достигнуть уровня 2014 г. и выйти из "зоны провала" (по результатам кредитования бизнеса в первой половине 2014 г. банки выдали 229,5 млрд рублей корпоративных кредитов). ⁷	
Инфляционные ожидания и психология покупателей	По итогам 1-го полугодия 2017 г. в Пермском крае индекс потребительских цен и тарифов на все товары и услуги составил 102% (в ПФО-102%, в среднем по РФ – 102,3%). В Прикамье за первые шесть месяцев 2017 г. продукты подорожали на 3,4%, непродовольственные товары – на 0,9%. Стоимость услуг увеличилась на 1,6%. <i>Исследование «Левада Центр»:</i> в июне 2017 г. индекс потребительских настроений (ИПН), на основе опросов населения России, составил 76%, что на 6 п.п. больше, чем в июне 2016 г. За период с июня 2016 г. по июнь 2017 г. ИПН находился в диапазоне от 67% до 76%. Минимальный уровень показателя был зафиксирован в августе	

⁷ <http://pcrp.ru/news/?id=1140>

	и сентябре прошлого года, а максимальный был установлен в апреле 2017 г. и держится на этом уровне уже три месяца. <i>Исследование ВЦИОМ:</i> в июне 2017 г. индекс социальных настроений⁸ россиян относительно личной жизни составил 59 пунктов (против 38 пунктов в июне 2016 г., 46 пунктов в июне 2015 г.), а индекс оценки ситуации в стране составил 34 пункта (против «-»3 пунктов в 2016 г. и 18 пунктов в 2015 г.). В то же время, если присмотреться, ситуация выглядит куда более сложной. Например, этот же опрос показал, что индекс социальных ожиданий в июне текущего года составил «-»39 пунктов. Это лучше показателей в «-»48 пунктов в 2016 г. и «-»42 в 2015 г., но очевидным образом не отличается от них кардинально. Российское общество весьма пессимистично смотрит в будущее, ожидая от него плохого.	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-апреле 2017 г. составила 30987,2 руб. и по сравнению с январем-апрелем 2016 г. выросла на 5,5%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-апреле 2017 г. увеличилась на 1,7% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Несмотря на положительную динамику, направленную на увеличение уровня доходов населения, говорить о влиянии этого фактора, способного переломить текущую ситуацию на рынке недвижимости в сторону повышения спроса в ближайшем будущем, пока еще рано. По итогам первой половины 2017 г. суммарная задолженность предприятий Прикамья перед работниками составила 15,7 млн. рублей. В расчете на одного работника размер просроченной задолженности по зарплате составил 12,6 тыс. рублей. Из этой суммы 6,5 тыс. рублей – долги, «накопленные» в прошлом году и ранее.	
Реализация инфраструктурных проектов	▪ <i>Строительство нового аэровокзального комплекса в Перми в рамках реализации проекта «Развитие аэропорта «Большое Савино»</i> 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 на декабрь 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 более 900 человека. Стоимость проекта оценивается в 6 млрд руб. На 1 июля завершены работы, связанные с подземной и надземной частями здания аэровокзала, возведены ограждающие конструкции и закрыт тепловой контур здания. ▪ <i>Реконструкция железнодорожного вокзала Пермь-2 и создание на его базе современного транспортно-пересадочного узла.</i> 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.⁹ ▪ <i>Строительство нового Чусовского моста</i> 21 июня 2017 г. ООО «Пермская концессионная компания» (входит в группу ВТБ) и Пермский край подписали концессионное соглашение сроком на 15 лет, которое включает в себя строительство нового моста, ремонт существующего, реконструкцию подходов к мосту, а также создание современной системы управления дорожным движением. Стоимость строительства и реконструкции составит свыше 14 млрд руб., доля финансирования из федерального фонда – около 9,5 млрд рублей. 3 млрд руб. вложит концессионер, оставшуюся часть средств выделяют из регионального бюджета. Подрядчика по строительству моста через реку Чусовую планируется выбрать до конца 2017 г.⁷	

⁸ Индексы социальных настроений показывают, как россияне оценивают ситуацию в стране /личной жизни. Показатели строятся на основе вопросов «Как Вы в целом оцениваете ситуацию, сложившуюся в стране/ личной жизни?». Каждый индекс рассчитывается как разность между ответами «все нормально», «все отлично», «все хорошо» и «все плохо», «все ужасно». Индекс может принимать значение от -100 до 100 пунктов. Чем выше значение индекса, тем лучше, по мнению россиян, обстоит положение дел в перечисленных сферах.

⁹ <http://www.business-class.su>

	▪ <i>Реконструкция федеральной автодороги Пермь – Екатеринбург</i> В 2017 г. осуществляется строительство участка – от 40 до 47 км трассы. Работы ведет компания «Хантымансийскдорстрой». На данный момент готовность объекта составляет 84,8%, срок сдачи участка намечен на конец октября 2017 г. Также ведется проектирование следующего участка - от 47 до 85 км. Автодорога Пермь-Кунгур длиной 75 км является частью федеральной трассы Пермь-Екатеринбург, поэтому ее реконструкция ведется за счет федеральных средств. Общая стоимость реализации проекта оценивается в 25-30 млрд руб. Обход Бершети – это современная шестиполосная магистраль, по которой можно передвигаться со скоростью 110 км/ч. Новая трасса обеспечена уличным освещением, барьером для разделения встречных транспортных потоков. ▪ <i>Строительство железнодорожной магистрали «Белкомур»</i> Проект предполагает строительство недостающих и реконструкцию существующих ж/д участков для запуска сквозного железнодорожного сообщения по спрямляющему маршруту Архангельск – Сыктывкар – Соликамск (Пермь) протяженностью 1161 км. Концессионное предложение о строительстве железнодорожной магистрали будет подготовлено и внесено на рассмотрение в правительство РФ в этом году. При условии подписания концессионного соглашения по строительству к началу 2018 г., первые поезда будут запущены по «Белкомуру» уже в 2023 г. Комитет Совета Федерации по экономической политике рекомендовал Правительству РФ предусмотреть финансирование проекта «Белкомур» в части его государственной поддержки с 2023 г. на период действия концессионного соглашения, при разработке государственной программы «Развитие транспортной системы» на период с 2021 г.	
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 первом полугодии 2017 г. было введено всего 28,4 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 - 9,00% годовых, и она установлена с 19.06.2017 г. Совет директоров отмечает сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся уменьшение инфляционных ожиданий, а также восстановление экономической активности. Краткосрочные инфляционные риски снизились, в то же время на среднесрочном горизонте они сохраняются. Для поддержания инфляции вблизи целевого значения 4% Банк России продолжит проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики. Банк России видит пространство для снижения ключевой ставки во 2-м полугодии 2017 г. В дальнейшем, принимая решение, Банк России будет исходить из оценки инфляционных рисков, динамики инфляции и экономики относительно прогноза.	
Законодательная и нормативная база	В 2015 г. федеральные власти утвердили изменения налогообложения в сфере недвижимости (переход на кадастровую стоимость в качестве налоговой базы¹⁰), что может привести к росту цен на рынке. С 1 января 2016 г. плательщиками налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, являются организации и предприниматели, применяющие упрощенную систему налогообложения, систему налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, патентную систему налогообложения. Установлены новые налоговые преференции¹¹. 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	

¹⁰ Законопроект о переходе на исчисление налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости был принят в 2014 г. Ранее за основу бралась не кадастровая, а инвентаризационная стоимость. Принятые законом поправки в Налоговый кодекс вступили в силу 1 января 2015 г., однако кадастровая стоимость как основа расчета налога пока что используется не во всех регионах. У субъектов федерации есть возможность переходить на новый порядок расчета вплоть до 2020 г. В 2015 г. это сделали 28 субъектов, в 2016 г. – еще 49 регионов.

¹¹ Налоговая база будет снижена за счет налоговых вычетов. Независимо от количества объектов не будет облагаться налогом 50 кв.м площади жилого дома, 20 кв.м 1 – квартиры, 10 кв.м – комнаты. Кроме того, в течение первых 4-х лет с момента введения налога на имущество, исходя из кадастровой стоимости, будет действовать понижающий коэффициент. Коэффициент будет применяться в случае, если налог с инвентаризационной стоимости ниже, чем налог по кадастровой стоимости.

	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. ¹²	
Уровень издержек и инфляция цен в стройкомплексе	По данным Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ в Пермском крае за период с июня 2016 г. по июнь 2017 г. составил 110,46. На текущий момент влияние двойственное. Последние три года индекс изменения стоимости СМР в крае составлял порядка 7-12% в год. При условии роста индекса цен, реальная стоимость СМР находилась фактически на одном уровне, тогда как цены на объекты недвижимости за аналогичный период времени становились ниже. Это говорит лишь о возможном влиянии индекса стоимости СМР на повышение цены на объекты стройкомплекса в недалеком будущем.	пока нулевое с переходом в перспективе на 
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 2016-2017 гг. продолжилось уменьшение средних цен предложения на рынке купли-продажи и средних арендных ставок на рынке аренды торгово-офисной недвижимости г. Перми.

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

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. В 2017 г. уменьшение цен предложения и сделок на рынке коммерческой недвижимости продолжилось, объемы ввода и строительства также показывают отрицательную динамику.

По мнению экспертов, нестабильность экономической ситуации, провоцирующая в большинстве случаев постановку в приоритет экономики сбережения, а не развития, не позволяет создавать широкомасштабные инвестиционные проекты, в которых нуждается пермский рынок коммерческой недвижимости. Начало строительства нескольких суперрегиональных и региональных ТРЦ в г. Перми откладывается, а из строящихся коммерческих зданий нет ни одного крупномасштабного ТРЦ или ОЦ. 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.

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

¹² http://permtp.ru/news/tpp/08-07-2015/permskaya_tpp_priklashaet_predstaviteley_biznesa_prinyat_uchastie_v_soveshchaniyakh_rabochey_gruppy/

В первом полугодии 2017 г. сегменты рынка коммерческой недвижимости г. Перми находятся 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.*

Краткий обзор ситуации в регионе

Пермский край – субъект Российской Федерации, входящий в Приволжский федеральный округ.

Пермский край образован 01.12.2005г. в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа. Пермский край разделен на 48 муниципальных образований первого уровня – 42 муниципальных района и 6 городских округов.

В состав Пермского края также входит территория с особым статусом – Коми-Пермяцкий округ.

Пермский край занимает площадь 160 237 кв. м на восточной окраине Русской равнины и западном склоне Среднего и Северного Урала, на стыке двух частей света – Европы и Азии. Он охватывает примерно 1/5 территории Уральского экономического района и представляет собой как бы восточный «форпост» Европы, 99,8% пространства которого принадлежит этой части света и только 0,2% – Азии.

Территория региона почти полностью расположена в бассейне реки Камы – крупнейшего притока реки Волги. Кама через систему каналов обеспечивает выход водным путем к пяти морям (Каспийскому, Азовскому, Черному, Балтийскому и Белому).

Пермский край граничит с двумя областями и тремя республиками Российской Федерации: на севере с республикой Коми, на западе – с Кировской областью и Удмуртией, на юге с Башкирией, на востоке – со Свердловской областью.

Характеристика экономического потенциала Пермского края

Пермский край – один из экономически развитых регионов России. Основа экономики края – высокоразвитый промышленный комплекс. Ключевые отрасли промышленности: нефтяная, химическая и нефтехимическая, черная и цветная металлургия, машиностроение, лесопромышленный комплекс.

Крупнейший центр пищевой промышленности края – Пермь. Действуют мясокомбинат (ОАО «Пермский мясокомбинат», входит в группу «ПРОДО»), молочный комбинат (ОАО «Перммолоко», принадлежит компании «Юнимилк»), маргариновый, мукомольный, ликеро-водочный (ОАО «Пермалко»), вино-водочный заводы (ОАО «Уралалко»), две кондитерские фабрики, хладокомбинат (ОАО «Пермский хладокомбинат «Созвездие»), пивоваренное и хлебопекарное производство. К числу других крупных центров пищевого промышленности относятся Кунгур (переработка мяса и молока), Краснокамск (мясоперерабатывающее и макаронное производство), а также Чайковский, Лысьва, Кудымкар, Верещагино.

Самая крупная продовольственная торговая сеть в крае – сеть магазинов «Семья». Крупнейшее предприятие легкой промышленности – группа компаний «Чайковский текстиль».

Законодательная и исполнительная власти Пермского края стратегической задачей считают повышение инвестиционной привлекательности региона, создание условий, благоприятствующих привлечению инвестиций. В частности, в области действуют инвестиционные льготы по налогу на прибыль и налогу на имущество. Установлены самые низкие в России цены выкупа земельных участков, что позволяет промышленным предприятиям экономить значительные средства для своего развития.

Чайковский — город в Пермском крае, административный центр Чайковского муниципального района^[3] и Чайковского городского поселения^[4]. Основан в 1955 году как рабочий посёлок, статус города получил в 1962 году. Население города составляет 83 486 чел. (2017).

Город расположен в Предуралье, на территории Буйской (Фокинской) волнистой равнины, на левом берегу реки Камы рядом с устьем малой реки Сайгатка на юго-западе Пермского края. Площадь Чайковского городского поселения с учётом зеркала воды на 1 декабря 2009 года составляет 56,49 квадратных километров^[6], из них собственно площадь города составляет около 31 квадратного километра. В основном город расположен на равнине, прилегающей к берегам, без значительных перепадов высот.

Чайковское городское поселение граничит: на севере с Еловским районом Пермского Края, на северо-востоке с Ваньковским сельским поселением, на востоке с Фокинским сельским поселением и Большебукорским сельским поселением, на юге с Ольховским сельским поселением и на западе с Воткинским районом Удмуртской Республики.

Чайковский удалён от краевого центра Перми на значительное расстояние (по автодороге от 325 до 278 километров — в зависимости от выбранного маршрута), но имеет выгодное экономико-географическое положение, расположен на стыке Удмуртской Республики, Башкортостана и Пермского Края.

Чайковский — зелёный, уютный город, отличающийся внешним благоустройством. Город расположен на полуострове, и с трёх сторон окружён водой: с запада Камой, с северо-запада и севера Воткинским водохранилищем и с востока — большим (1,5 и более километра в ширину, 8 километров в длину) заливом реки Сайгатка. Непосредственно в черте города находятся многочисленные зелёные насаждения, парки и скверы, по берегам расположен сосновый бор^{[8][9]}. Близость к обширным водным

ресурсам, зелёные насаждения, отсутствие в черте города крупных загрязняющих предприятий обеспечивают в городе чистый воздух и воду

Экономика.

Основой для города послужило строительство Воткинской ГЭС, строительство которой начато в 1954 году. 23 декабря 1961 года ГЭС дала первый ток, а 20 декабря 1963 года вышла на полную мощность. В здании ГЭС установлено 10 гидроагрегатов, из которых 8 имеет мощность 100 МВт, а 2 — 110 МВт; таким образом, установленная мощность ГЭС — 1020 МВт. Среднегодовая выработка ГЭС — 2,28 миллиардов кВт•ч электроэнергии, кроме того в Чайковском имеется Чайковская ТЭЦ-18 мощностью 220 МВт, обеспечивающая город горячей водой и отоплением. Таким образом Чайковский является энергоизбыточной территорией^[51].

Плотина Воткинской ГЭС подняла уровень воды в Каме на 23 метра, в результате чего образовалось Воткинское водохранилище площадью 1125 квадратных километра. В плотине построен двухниточный судоходный шлюз, по которому теплоходы могут следовать вверх и вниз одновременно.

После того, как было принято решение об основании города на месте рабочего посёлка гидростроителей, был построен Завод «Стройдеталь», обеспечивающий нужды строящегося города железобетонными изделиями. Первую продукцию завод выдал в июне 1957 года, окончательно введён в эксплуатацию в 1960 году. Завод производит продукцию и на сегодняшний день. Одновременно с заводом «Стройдеталь» в 1960 году начал работу ремонтно-механический завод (в 1990-е годы прекратил существование, территория завода занята разнообразными небольшими промышленными предприятиями).

В 1962 году было принято решение о строительстве в Чайковском Комбината шёлковых тканей. 31 декабря 1962 года, с приёмом в эксплуатацию пускового комплекса из первых 60 тысяч прядильных веретён, состоялась дата рождения комбината. В январе 1966 года прядильная фабрика выдала первую продукцию, а в июне 1966 года на комбинате были получены первые метры ткани. В 1967 году было запущено отделочное производство. К концу 80-х годов комбинат выпускал ежегодно до 100 миллионов метров разнообразных тканей: шёлковых, платьево-костюмных, сорочечно-блузовых, декоративных, плащевых, а также производил штапельную пряжу, являясь крупнейшим в Европе производителем искусственного и синтетического волокна. В 1981 году комбинат был награждён орденом Трудового Красного Знамени. Долгое время комбинат являлся градообразующим предприятием Чайковского. На сегодняшний день это известное в стране и за рубежом акционерное общество «Чайковский текстиль», один из крупных поставщиков специальных тканей для производства спецодежды, в том числе для Министерства обороны РФ и других силовых структур. Компания является единственным российским производителем тканей сорочечного ассортимента.

Также в 1960-е годы в Чайковском был построен мясокомбинат, первый цех которого введён в эксплуатацию 30 октября 1962 года. Ныне это ЗАО «Мясо», выпускающее в год более 4,5 тысячи тонн мяса и мясных полуфабрикатов и более 1,2 тысячи тонн колбасных изделий, поставляя в магазины более 100 видов продукции, которая пользуется большим спросом и за пределами региона^[62]. В 1965 году построен молокозавод, первая продукция которого выдана 19 января 1966 года, ныне ЗАО «Молоко». В 1964 году сданы в эксплуатацию речной вокзал и порт вместе с ремонтно-эксплуатационной базой флота и судоремонтным заводом (в 1973 году на нём построен первый буксир-плотовод) 21 декабря 1967 года создано городское производственное управление водопроводно-канализационного хозяйства (ныне МУП «Водоканал»). В 1964 году на базе Сарапульского сплавного рейда был организован Чайковский сплавной рейд (на сегодняшний день не существует, поскольку прекратился сплав древесины по Каме).

Следующим крупным предприятием в городе стал нефтехимический комбинат «Завод синтетического каучука» (на настоящий момент АО «Уралоргсинтез», структурное подразделение ПАО «Сибур Холдинг»), строительство которого начато в 1964 году, а первая очередь которого была запущена в 1979 году. Сейчас его основной продукцией являются сжиженные углеводородные газы, бензол, бензин, изобутилен, азот, а также комплектующие для химической промышленности^[63]. Предприятие расположено более чем в 20 километрах от города, в связи с этим оно практически не оказывает вредного воздействия на экологию города. Одновременно с заводом неподалёку была построена крупная Чайковская ТЭЦ-18 (сейчас — филиал ТГК-9).

В 1970-е годы в Чайковском началось строительство нового крупного предприятия «Завод точного машиностроения» (впоследствии научно-производственного объединения «Точмаш»). Завод в течение 80-х годов производил вакуумную технику, термическое оборудование, станки, прочее технологическое оборудование. Однако, в середине 1990-х годов завод не выдержал кризиса, не смог осуществить процедуру конверсии и был ликвидирован. В настоящее время его территорию занимают около 30 небольших предприятий, производящих мебель, метизы, металлоконструкции, продукты питания.

С марта 1984 года в городе располагается предприятие Пермтрансгаз, возникшее в связи со строительством газопровода Уренгой — Помары — Ужгород. Это предприятие обеспечивает транспортировку газа на протяжении Пермского края и Удмуртии. С 2008 года это крупнейшее предприятие российской нефтегазовой сферы было переименовано в ООО «Газпром трансгаз Чайковский», структурное подразделение «Газпрома». Оно является вторым в стране по объёмам транспортировки газа и эксплуатирует 15 крупнейших газопроводов России, общей протяжённостью 10 719 километров, ежегодно транспортирует 328 миллиардов кубических метров природного газа. Предприятие является крупнейшим в Чайковском налогоплательщиком.

В 1983 году было принято решение о строительстве рядом с Чайковским ремонтно-эксплуатационной базы газопровода Уренгой-Ужгород. Однако, в 1989 году произошло репрофилирование базы и дальнейшее строительство продолжалось уже в виде строительства завода газовой аппаратуры. 24 октября 1998 года заводом была выпущена первая газовая плита. Чайковский завод газовой аппаратуры — единственный в

России завод по производству бытовой техники, возведённый в постперестроечный период без привлечения иностранного капитала. На сегодняшний день завод является дочерним предприятием ОАО «Газмаш» и выпускает более 50 разновидностей газовых и электрических плит под торговой маркой «Дарина»

На 2007 год в Чайковском на крупных и средних предприятиях было занято 20 400 человек, на малых предприятиях 16 200 человек, в бюджетной сфере 10000 человек, прочей деятельностью заняты 10 900 человек^[51]. По количеству малых предприятий Чайковский характеризуется как обладающий высоким уровнем по количеству таких предприятий на 100 тысяч жителей и как обладающий средним уровнем по доле выручки в обороте потребительского рынка. Доля малых предприятий в обороте потребительского рынка (оборот торговли, услуг и общественного питания) Чайковского превышает одну треть.

Всего в городе (среди крупных и средних предприятий) имеется 12 обрабатывающих производств, 6 предприятий по производству и распределению электроэнергии, газа и воды, 2 организации сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, 4 строительных организации, 10 организации транспорта и связи.

Источник:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B0%D0%B9%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B0%D0%B9%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4)).

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

Краткие итоги социально-экономического развития города Перми Январь-июнь 2017 года

Основные итоги социально-экономического развития города Перми за январь-июнь 2017 года

Наименование показателя	Январь-июнь 2017 г.	в % к январю-июню 2016 г.	
Численность постоянного населения на 01.01.2017, чел.	1 048 011	100,6	↑
Число родившихся, чел.***	5 346	86,3	↓
Число умерших, чел.***	5 271	102,3	↑
Миграционный прирост, чел.	2 357	144,3	↑
Оборот крупных и средних организаций, млн. руб.	488 408,6	104,3	↑
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб.	342 545,8	104,8	↑
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям (январь-март 2017 г.), всего, млн. руб.	12 404,9	87,8	↓
Ввод в действие общей площади жилых домов, кв. м	94 100,0	69,0	↓
Перевезено грузов, тыс. т	392,1	111,4	↑
Грузооборот, млн. т-км	121,6	115,4	↑
Оборот розничной торговли, млн. руб.	153 895,4	95,1*	↓
Оборот общественного питания, млн. руб.	8 187,9	92,5*	↓
Объем платных услуг населению, млн. руб.	47 054,7	99,9*	↓
Индекс потребительских цен на все товары и платные услуги, июнь к декабрю предыдущего года (по Пермскому краю)	102,0	-	
Финансовые результаты деятельности предприятий и организаций, млн. руб.***	42 776,8	95,4	↓
Численность работающих на крупных и средних предприятиях (без внешних совместителей), чел.***	277 264	99,5	↓
Численность зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, чел.	3 443	92,4**	↓
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий города, руб.***	39 135,4	106,1	↑
Реальная заработная плата одного работника (без субъектов малого предпринимательства)***	-	102,3	↑

* в сопоставимых ценах

** в % к декабрю 2016 г.

*** за январь-май 2017 г.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ АКТИВНОСТЬ*

Основные показатели	Оборот организаций по видам экономической деятельности, млн. руб., в действующих ценах			Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг, млн. руб., в действующих ценах		
	Январь-июнь 2017 г.	в % к январю-июню 2016 г.		Январь-июнь 2017 г.	в % к январю-июню 2016 г.	
Всего	488 408,6	104,3	↑	342 545,8	104,8	↑
из них:						
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	159,1	85,5	↓	154,3	77,6	↓
добыча полезных ископаемых	1 539,4	100,3	↑	1 159,9	116,2	↑
обрабатывающие производства	266 095,6	107,6	↑	247 717,0	105,7	↑
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	58 640,0	109,4	↑	33 160,2	114,8	↑
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 224,0	105,6	↑	3 890,3	100,3	↑
строительство	7 837,8	77,1	↓	7 395,2	76,9	↓

торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	105 761,3	102,5	↑	3 040,3	109,5	↑
транспортировка и хранение	5 693,6	102,5	↑	5 734,5	105,0	↑
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1 226,0	118,1	↑	1 606,2	115,3	↑
деятельность в области информации и связи	14 359,4	101,6	↑	13 973,5	101,3	↑
деятельность финансовая и страховая	н/д	-		32,2	в 2,3р.	↑
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	747,3	52,8	↓	1 650,1	68,4	↓
деятельность профессиональная, научная и техническая	7 797,4	59,8	↓	7 519,6	82,2	↓
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2 974,6	102,8	↑	3 869,1	115,7	↑
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	234,5	105,9	↑	210,5	96,4	↓
образование	3 469,4	114,8	↑	2 800,1	119,2	↑
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	7 743,8	110,8	↑	7 787,9	110,3	↑
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	545,4	100,4	↑	536,9	106,6	↑
предоставление прочих видов услуг	360,3	100,0		307,8	95,3	↓

*Без субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Произведено работ по договорам строительного подряда силами организаций всех форм собственности

Наименование показателя	Январь-июнь 2017 г. млн. руб.	в % к январю-июню 2016 г.	
Всего по городу Перми	7 395,2	65,1	↓
в том числе по районам:			
Дзержинский	1 773,6	45,2	↓
Индустриальный	1 615,3	75,3	↓
Кировский	н/д	140,2	↑
Ленинский	932,1	51,2	↓
Мотовилихинский	817,7	92,9	↓
Орджоникидзевский	63,5	137,2	↑
Свердловский	2 142,0	85,8	↓

Источник информации: http://www.gorodperm.ru/upload/pages/7385/01.17/2017-06_Itoqi_SER_janvar-ijun_2017_KVARTAL.pdf

Вывод: В целом, экономическая ситуация в регионе может считаться имеющей средний уровень риска, что положительно сказывается на инвестиционной привлекательности предприятий и объектов недвижимости.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту административно-бытовой (офисная, складская) недвижимости. Анализ сегмента приведен далее.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Структура рынка коммерческой недвижимости

Понятие *рынка коммерческой недвижимости* достаточно обширно. Фактически к объектам коммерческой недвижимости относятся различного рода объекты нежилого фонда. Цель использования коммерческой недвижимости, как правило, одна – получение дохода. Любой объект коммерческой недвижимости можно сдать (снять) в аренду, купить или продать, заложить в качестве обеспечения в банк при получении кредита, внести в качестве уставного взноса и использовать еще множеством способов. Деятельность ни одной из организаций невозможна без использования коммерческой недвижимости того или иного рода, будь то офис или завод.

Ниже на схеме изображена структура рынка коммерческой недвижимости с делением его на сегменты и подсегменты, применяемая в ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг».



Анализ развития рынка офисной недвижимости г. Перми 2-й квартал 2017г.

Рынок купли-продажи офисной недвижимости

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 1) и структуру предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 2) по состоянию на конец 2-го квартала 2017 г.

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от района г. Перми за 2-й квартал 2017 г.



График 1

Во 2-м квартале 2017 г. снизилась доля числа предложений офисных объектов, предлагаемых на рынке купли-продажи на территории Ленинского и Свердловского 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.

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке купли-продажи в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 2-й квартал 2017 г.



График 2

Около половины (49%) всех предложений офисных объектов приходится на центральные микрорайоны города. Во 2-м квартале 2017 г. уменьшилось количество предложений офисов, расположенных в I зоне.

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).

Классификация офисной недвижимости г. Перми

Таблица 9

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>	

У группа 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 приходятся на встроенно – пристроенные офисные помещения (43%) и на офисные помещения класса «С» (42%) (см. график 3). Отметим, что в предыдущие периоды весомо большую долю в структуре предложения на рынке купли – продажи офисной недвижимости занимали встроенно – пристроенные офисные помещения.

Структура предложения офисных объектов на вторичном рынке
купи-продажи
г. Перми в разрезе качественных характеристик
за 2-й квартал 2017 г.



График 3

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

Группа	Прирост/снижение доли	
I группа: офисы класса «А» и «В+»	- 2 п.п.	↓
II группа: офисы класса «В»	- 2 п.п.	↓
III группа: офисы класса «С»	нет изменений	-
IV группа: офисы класса «D»	+ 3 п.п.	↑
Автономные офисы	+ 1 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. Во 2-м квартале 2017 г. на открытом рынке купли-продажи предлагались офисы высокого класса качества («В+» и «В») в БЦ «Славяновский Plaza» на ул. Ленина, 92, 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 на конец 2-го квартала 2017 г. составила 53 699 руб./кв. м, снижение за 2-й квартал 2017 г. составило 5,3%.

Рассматривая распределение числа предложений объектов офисной недвижимости в г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 4), можно отметить, что наибольшее количество предложений в течение двух лет находится в ценовом диапазоне от 40 000 до 60 000 руб./кв. м (36% 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 (53% на конец 2-го квартала 2017 г.).

Распределение числа предложений офисных объектов на вторичном рынке
купи-продажи г. Перми в зависимости от диапазона цен (руб./кв.м)
за 2-й квартал 2017 г.

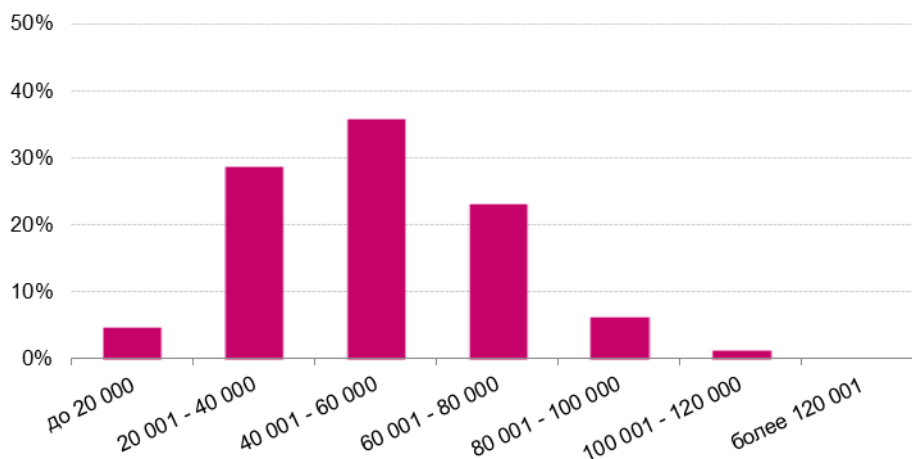


График 4

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

Изменение среднеценовых показателей на рынке вторичной офисной недвижимости с разбивкой по районам за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. представлено на графике 5.

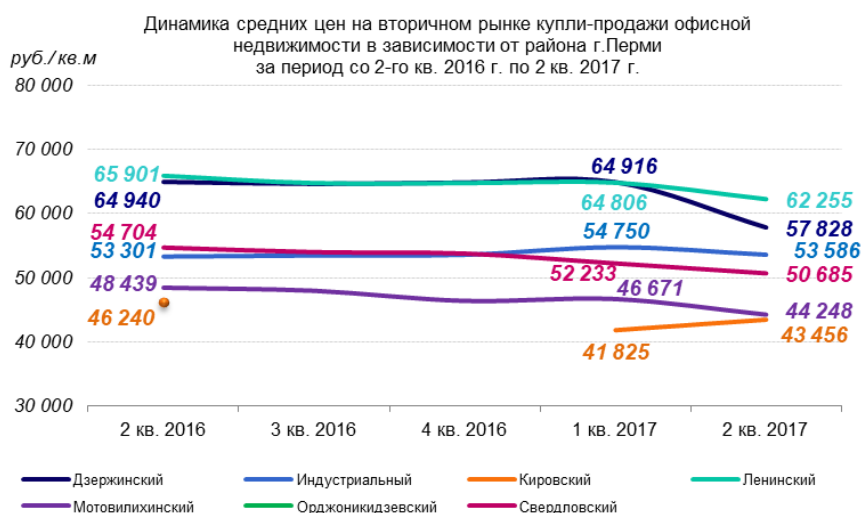


График 5

*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.

Во всех районах города средние цены предложения на офисные объекты за 2-й квартал 2017 г. снизились, кроме Кировского района.

Максимальная средняя цена предложения вторичной офисной недвижимости в размере 62 255 руб./кв. м отмечена в Ленинском районе, минимальная в размере 43 456 руб./кв. м – в Кировском районе города.

На графике 6 представлена динамика средних цен предложения на рынке офисной недвижимости в зависимости от зоны престижности местоположения за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г.

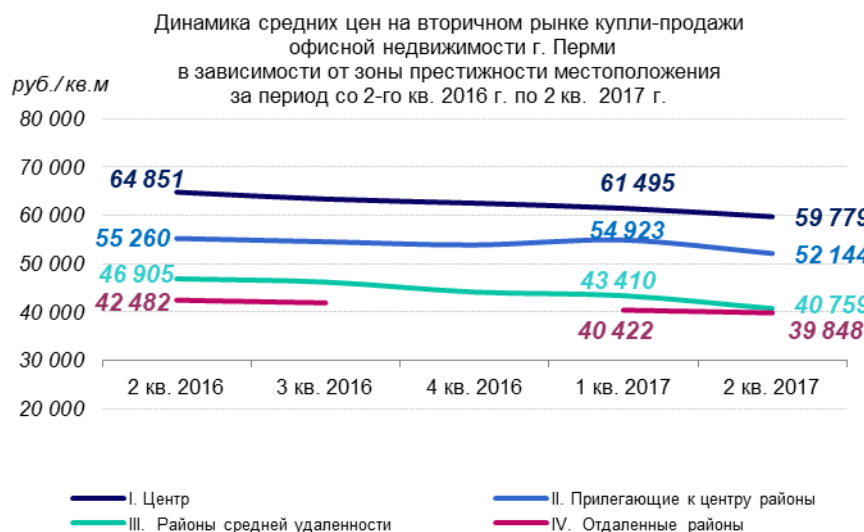


График 6

*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

Во 2-м квартале 2017 г. произошло снижение средних цен предложения на офисные помещения во всех зонах престижности.

На графике 7 отражена динамика средних цен предложения на офисные объекты в зависимости от качественных характеристик за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-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 2-й квартал 2017 г.

Район	Рост/снижение	
Дзержинский	- 10,9%	↓
Индустриальный	- 2,1%	↓
Кировский*	+ 3,9%	↑
Ленинский	- 3,9%	↓
Мотовилихинский	- 5,2%	↓
Орджоникидзевский*	-	-
Свердловский	3,0%	↓

Изменение средней цены предложения за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Рост/снижение	
I. Центр	- 2,8%	↓
II. Прилегающие к центру районы	- 5,1%	↓
III. Районы средней удаленности	- 6,1%	↓
IV. Отдаленные районы*	- 1,4%	↓



График 7

Изменение средней цены предложения за 2-й квартал 2017 г.

Группа	Рост/снижение	
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ	- 1 2%	↓
I группа: офисы класса «А» и «В+»	-	-
II группа: офисы класса «В»	- 0,1%	↓
III группа: офисы класса «С»	- 0,4%	↓
IV группа: офисы класса «D»	-	-
Автономные офисы	- 8,7%	↓

*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 среднеченового показателя по ним не всегда представляется возможным.

Во 2-м квартале 2017 г. в продаже присутствовали офисах высокого класса качества («В+» и «В» в БЦ «Славяновский Plaza» на ул. Ленина, 92 с ценой предложения 110 тыс.руб./кв. м; 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 цене 45 и 65 тыс.руб./кв.м (оптовая продажа) и в БЦ GreenPlaza на ул. Куйбышева, 95б по цене 80 тыс.руб./кв. м.

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

Диапазон цен предложения на вторичном рынке купли-продажи офисных помещений в зависимости от качественных характеристик и зоны престижности местоположения во 2-м квартале 2017 г.

Таблица 10

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		
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ. В целом:	189/148	10 936	49 797	122 222	50 000	4,9
I. Центр	108/96	22 222	57 519	122 222	55 000	6,0
II. Прилегающие к центру районы	32/23	21 905	46 128	68 000	45 033	7,0
III. Районы средней удаленности	38/25	10 936	31 972	61 236	29 667	9,7
IV. Отдаленные районы	11/6*	11 846	-	60 000	-	-
I группа: Офисы высокого класса качества (А, В+)	6/6*	45 000	-	110 390	-	-
I. Центр	4/3*	80 000	-	110 390	-	-
II. Прилегающие к центру районы	2/2*	45 000	-	65 000	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
II группа: Качественные офисы (В)	29/20	29 412	58 368	80 000	59 495	6,4
I. Центр	19/13	29 412	62 447	80 000	64 000	5,7
II. Прилегающие к центру районы	9/7	36 284	52 356	68 000	50 000	16,0
III. Районы средней удаленности	1/1*	-	-	61 236	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
III группа: Офисы среднего класса качества (С)	141/114	10 936	48 877	122 222	47 719	5,6
I. Центр	85/75	22 222	55 384	122 222	53 343	6,6
II. Прилегающие к центру районы	20/17	21 905	43 621	58 333	44 525	9,7

III. Районы средней удаленности	26/22	10 936	29 989	54 783	29 512	11,0
IV. Отдаленные районы	10/10*	11 846	-	60 000	-	-
IV группа: Офисы низкого класса качества (D)	13/12*	12 700	-	31 061	-	-
I. Центр	0/0	-	-	-	-	-
II. Прилегающие к центру районы	1/-*	-	-	-	-	-
III. Районы средней удаленности	11/10*	12 700	-	31 061	-	-
IV. Отдаленные районы	1/1*	-	-	23 750	-	-
Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)	142/119	19 800	57 138	106 045	55 000	4,8
I. Центр	55/47	26 667	62 682	106 045	65 608	7,7
II. Прилегающие к центру районы	52/43	19 894	56 215	102 273	56 000	5,9
III. Районы средней удаленности	28/20	20 270	47 070	88 692	47 114	11,7
IV. Отдаленные районы	7/4*	19 800	39 949	75 000	40 141	22,0

*- 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.

Количество предложений отдельно стоящих административно-офисных зданий не всегда суммарно равно их количеству в разбивке по классам качества, поскольку некоторым строящимся объектам ввиду отсутствия открытой информации на рынке не представляется возможным присвоить класс качества.

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.

Рынок аренды офисной недвижимости

Структура предложения на рынке аренды офисной недвижимости

Ниже представлены структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми (см. график 8) и структура предложения в зависимости от зоны престижности местоположения (см. график 9) по состоянию на конец 2-го квартала 2017 г.

Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от района г. Перми за 2-й квартал 2017 г.



График 8

Район	Прирост/снижение доли	
Дзержинский	нет изменений	-
Индустриальный	+ 3 п.п.	↑
Кировский	нет изменений	-
Ленинский	+ 3 п.п.	↑
Мотовилихинский	+ 2 п.п.	↑
Орджоникидзевский	- 1 п.п.	↓
Свердловский	- 7 п.п.	↓

Отчетливо прослеживаются явные лидеры по числу предложений (Ленинский и Свердловский районы) и аутсайдеры (Кировский и Орджоникидзевский районы). За 2-й квартал 2017 г. снижение количества предложений отмечено в Орджоникидзевском и Свердловском районах г. Перми.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды в зависимости от зоны престижности местоположения г.Перми за 2-й квартал 2017 г.

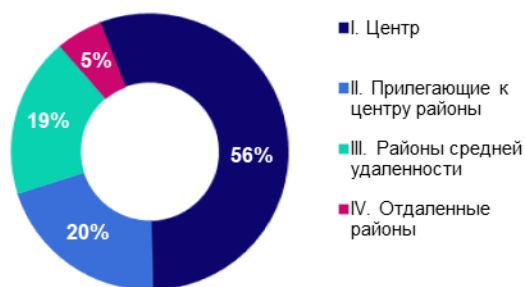


График 9

Наибольшая доля офисов в аренду предлагается в центральной части города (56%). Во 2-м квартале 2017 г. число предложений увеличилось только в I и IV зонах престижности местоположения, в остальных произошло снижение.

На графике 10 отображено распределение числа предложений офисных объектов в разрезе качественных характеристик по состоянию на конец 2-го квартала 2017 г.

Структура предложения офисных объектов на рынке аренды г. Перми в разрезе качественных характеристик за 2-й квартал 2017 г.

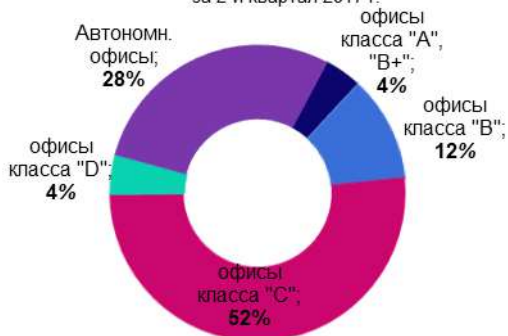


График 10

На рынке аренды, так же как и на рынке купли-продажи офисной недвижимости, наименьший удельный вес занимают офисы высокого класса качества «B+» и офисы низкого класса качества «D» (по 4%).

Динамика средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости

Средняя арендная ставка предложения на рынке офисной недвижимости на конец 2-го квартала 2017 г. составила 509 руб./кв. м в месяц, уменьшение за 2-й квартал 2017 г. составило 4,5%.

Порядка 83% предложений офисных помещений на рынке аренды за анализируемый период предлагалось в ценовом диапазоне от 301 до 800 руб./кв. м в месяц (см. график 11).

Распределение числа предложений офисных объектов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона арендных ставок (руб./кв.м. в месяц) за 2-й квартал 2017 г.

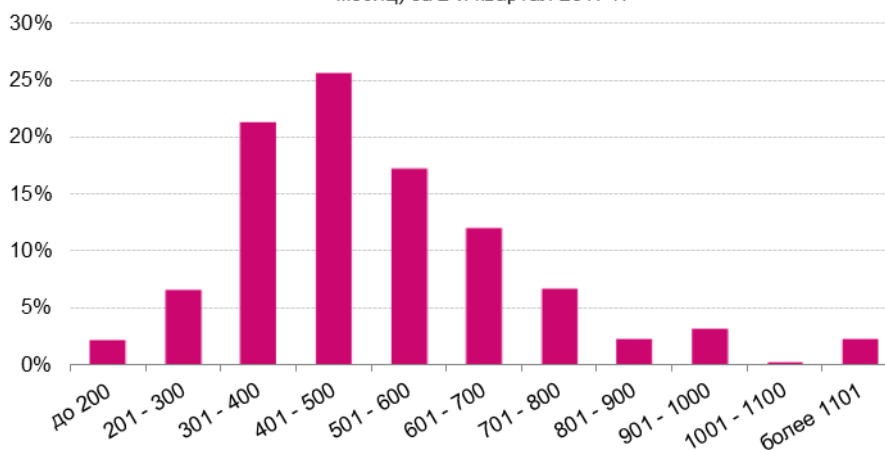


График 11

Динамика средних арендных ставок на рынке офисной недвижимости в зависимости от района г. Перми за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. представлена на графике 12.

Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение доли	
I Центр	+ 4 п.п.	↑
II Прилегающие к центру районы	- 1 п.п.	↓
III Районы средней удаленности	- 4 п.п.	↓
IV Отдаленные районы	+ 1 п.п.	↑

Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Группа	Прирост/снижение доли	
I группа: офис класса «А» и «В+»	- 1 п.п.	↓
II группа: офисы класса «В»	- 6 п.п.	↓
III группа: офисы класса «С»	+ 7 п.п.	↑
IV группа: офисы класса «D»	- 4 п.п.	↓
Автономные офисы	+ 4 п.п.	↑

Максимальные значения средней арендной ставки на офисную недвижимость из месяца в месяц фиксируются в Ленинском районе, большая часть которого относится к деловой части города.

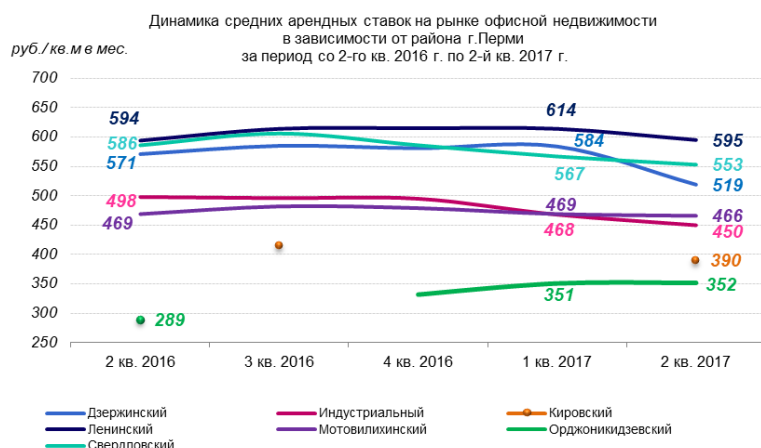


График 12

Изменение средней арендной ставки за 2-й квартал 2017 г.

Район	Рост/снижение
Дзержинский	- 1,1% ↓
Индустриальный	- 3,8% ↓
Кировский	- -
Ленинский	- 3,1% ↓
Мотовилихинский	- 0,6% ↓
Орджоникидзевский	+ 0,3% ↑
Свердловский	- 2,5% ↓

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

За 2-й квартал 2017 г. средние арендные ставки на офисы снизились практически во всех районах города, кроме Орджоникидзевского района, где произошло совсем незначительное увеличение средней ставки на 1 руб./кв.м в месяц.

Изменение средних арендных ставок предложения на рынке офисной недвижимости г. Перми со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. в зависимости от категории престижности местоположения отображено на графике 13.



График 13

Изменение средней арендной ставки за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Рост/снижение
I. Центр	- 3,0% ↓
II. Прилегающие к центру районы	- 3,1% ↓
III. Районы средней удаленности	- 3,1% ↓
IV. Отдаленные районы	+ 0,5% ↑

Во 2-м квартале 2017 г. было отмечено уменьшение средних арендных ставок предложения на офисы во всех зонах престижности местоположения, только отдаленные районы– IV зона показала незначительное увеличение средней арендной ставки.

На графике 14 отражена динамика средних арендных ставок на офисные помещения в зависимости от качественных характеристик объекта за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-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).

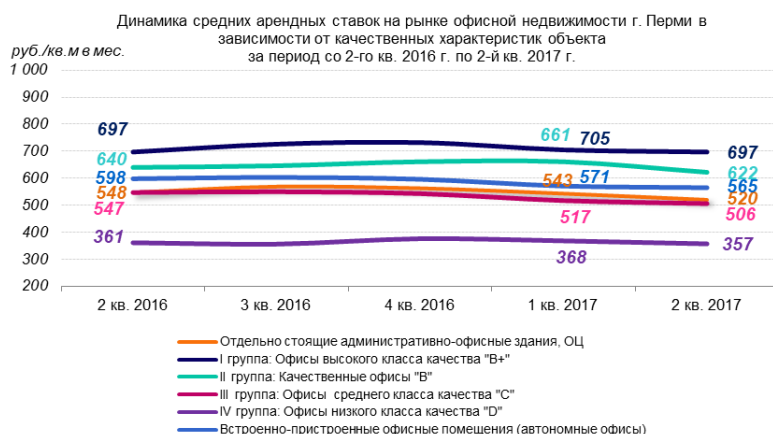


График 14

Изменение средней арендной ставки за 2-й квартал 2017 г.

Группа	Рост/снижение	
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ	- 4,2%	↓
I группа: офисы класса «А» и «В+»	- 1,1%	↓
II группа: офисы класса «В»	- 5,9%	↓
III группа: офисы класса «С»	- 2,1%	↓
IV группа: офисы класса «D»	- 3,0%	↓
Автономные офисы	- 1,1%	↓

В разрезе качественных характеристик офисных объектов Перми за 2-й квартал 2017 г. средние арендные ставки уменьшились на офисы всех классов качества, а также на встроенно-пристроенные офисы в жилых домах.

Уровень арендной ставки зависит одновременно и от качественных характеристик объекта, и от его местоположения, особенно это проявляется при анализе автономных офисов. В таблице отражена зависимость средней арендной ставки от местоположения и класса качества офисной недвижимости.

Диапазон арендных ставок на рынке офисных помещений в зависимости от качественных характеристик и зоны престижности местоположения во 2-м квартале 2017 г.

Таблица 11

Класс / зона престижности местоположения	Кол-во объектов, шт.	Арендная ставка офисных помещений, руб./кв.м в месяц			Медиана, руб./кв.м	Погрешность в определении среднего, %
		min	средняя	max		
Отдельно стоящие административно-офисные здания, ОЦ. В целом:	880/750	150	520	2 500	500	2,0
I. Центр	480/427	190	622	2 500	598	2,8
II. Прилегающие к центру районы	150/114	150	493	1 000	500	3,4
III. Районы средней удаленности	194/169	170	426	821	400	4,2
IV. Отдаленные районы	56/50	150	363	500	360	4,3
I группа: Офисы высокого класса качества (А, В+)	50/40	479	697	1 250	661	5,1
I. Центр	46/37	479	705	1 250	667	5,3
II. Прилегающие к центру районы	4/4*	500	-	650	-	-
III. Районы средней удаленности	0/0	-	-	-	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
II группа: Качественные офисы (В)	142/107	220	622	2 500	611	4,5
I. Центр	91/61	300	686	2 500	650	5,9
II. Прилегающие к центру районы	33/29	220	514	670	500	6,8
III. Районы средней удаленности	18/18*	417	-	821	-	-
IV. Отдаленные районы	0/0	-	-	-	-	-
III группа: Офисы среднего класса качества (С)	634/546	170	506	1 587	500	2,2
I. Центр	342/282	190	579	1 587	550	2,4
II. Прилегающие к центру районы	101/81	231	465	1 000	450	3,6
III. Районы средней удаленности	160/142	170	411	708	400	4,0

IV. Отдаленные районы	31/26	185	374	500	385	5,4
-----------------------	-------	-----	-----	-----	-----	-----

IV группа: Офисы низкого класса качества (D)	54/43	150	357	764	352	5,1
I. Центр	1/1*	-	-	507	-	-
II. Прилегающие к центру районы	12/8	150	372	764	394	15,6
III. Районы средней удаленности	16/15	200	333	406	350	10,1
IV. Отдаленные районы	25/19	150	328	455	350	8,2
Встроенно-пристроенные офисные помещения (автономные офисы)	352/272	150	565	1 667	538	3,1
I. Центр	204/168	227	584	1 667	562	3,9
II. Прилегающие к центру районы	101/77	150	518	1 500	500	4,9
III. Районы средней удаленности	37/31	150	441	1 000	412	8,7
IV. Отдаленные районы	10/9	317	425	550	446	13,0

*- 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.

Количество предложений отдельно стоящих административно-офисных зданий не всегда суммарно равно их количеству в разбивке по классам качества, поскольку некоторым строящимся объектам ввиду отсутствия открытой информации на рынке не представляется возможным присвоить класс качества.

На открытом рынке во 2-м квартале 2017 г. присутствовали предложения по аренде офисов в недавно сданных административных зданиях:

- в пассаже ЖК «Астра» на ул. Петропавловская, 57 офисы площадью от 63 до 154 кв. м по ставке 2 500 руб./кв. м в месяц;

- в пассаже ЖК «Астра» на ул. Советская, 65а офисы площадью от 21 до 76 кв. м по ставке 1 300 руб./кв. м в месяц (в 1-м квартале 2017 г. ставка была 1 500 руб./кв. м в месяц, уменьшение на 13% или 200 руб./кв.м).

В ходе анализа на предмет изучения структуры арендной ставки на офисные помещения в административно-офисных зданиях г. Перми специалисты ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» выяснили, что единой политики формирования арендной ставки нет. Управляющие компании или собственники самостоятельно устанавливают перечень затрат, включаемых в арендную ставку. Также нет единой системы расчета и обоснования расходов на эксплуатацию и содержание коммерческих объектов недвижимости, нет четкого деления на постоянную и переменную части затрат.

На рынке аренды офисной недвижимости г. Перми присутствуют объекты, в которых установлена чистая арендная ставка, то есть арендная ставка, учитывающая только оплату услуг аренды (все остальные услуги в ней не учитываются). Однако есть и объекты (порядка 25-35% присутствующих на открытом рынке офисных предложений), аренда которых фиксирована - на протяжении срока аренды арендатор платит фиксированную сумму арендной платы, за исключением затрат на услуги связи (телефон и интернет).

Если офисы расположены на первых этажах жилых домов (встроено-пристроенные помещения), то, чаще всего, в арендную ставку таких офисных помещений не включены коммунальные услуги, либо же включены частично.

Есть перечень расходов, которые в большинстве случаев арендатор оплачивает дополнительно (помимо затрат на услуги связи): фактические расходы по электроснабжению и уборке арендуемых помещений.

В связи с этим, при оценке объектов недвижимости доходным подходом следует уточнять структуру затрат, включенных в арендную ставку объектов-аналогов объекта оценки.

Сроки экспозиции на рынке офисной недвижимости

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

В 2016 г. ситуация складывалась следующим образом: цены сделок меньше цен предложения, ожидания продавцов ухудшаются, реальный спрос уменьшается, доли вакантных площадей увеличиваются.

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

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

Как уже было отмечено, первичный рынок офисной недвижимости в большинстве своем представлен помещениями на первых этажах строящихся или новых жилых домов. Сроки поглощения для офисных помещений малого (до 50-70 кв.м) и среднего (от 70 до 150 кв.м) формата в новостройках находятся в диапазоне *от 4 до 12 месяцев*, сроки реализации офисов площадью свыше 100 кв.м будут составлять в среднем более 1 года.

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

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

На рынке аренды спрос также показал отрицательную динамику. Бизнес экономит, уменьшая затраты на аренду коммерческих площадей. Для привлечения арендаторов собственники вакантных помещений готовы идти на снижение арендных ставок. Управляющие компании большинства существующих ТЦ/ОЦ сегодня пересматривают либо структуру коммунальных и эксплуатационных расходов в пользу арендаторов либо арендные ставки в сторону уменьшения.

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

В целом, еще начиная с 2014 г. активность на рынке офисной недвижимости Перми заметно снизилась: отсутствовали крупные сделки, и уменьшилось число инвесторов. В целом средние арендные ставки снижаются в последние года. При этом следует отметить, что эластичность спроса здесь выше, по сравнению с рынком купли – продажи. При снижении арендных ставок вакантные площади заполняются. В 2017 г. сохраняются тенденции 2016 г.

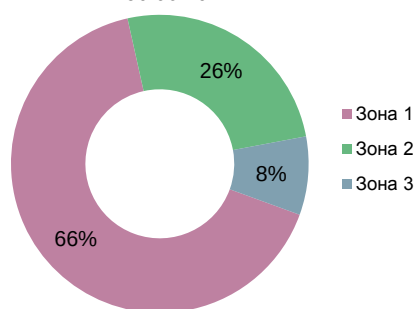
Подсегмент складов

Рынок купли-продажи складов

Общее количество предложений складов на рынке купли-продажи г. Перми во 2-м квартале 2017 г. уменьшилось на 9 ед. и составило 28 ед.

На графике 15 представлена структура предложения складских объектов на рынке купли-продажи г. Перми в соответствии с действующим зонированием производственно-складской недвижимости во 2-м квартале 2017 г..

Структура предложения складов на рынке купли-продажи г. Перми по зонам престижности местоположения на 30.06.2017 г.



Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение доли
Зона 1	+ 3 п.п.
Зона 2	+ 2 п.п.
Зона 3	- 5 п.п.

График 15

По итогам 2-го квартала 2017 г. уменьшилась доля складов, расположенных в третьей зоне престижности местоположения, – на 5 п.п. Доля предложений в первой зоне увеличилась на 3 п.п. во второй зоне – на 2 п.п.

Основной объем предложения сконцентрирован в первой зоне – 66%, доли второй и третьей зон составляют 26 и 8% соответственно.

Структура предложения складов на рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от качественных характеристик по состоянию на 2-й квартал 2017 г. (см. график 16).

Структура предложения складов
на рынке купли-продажи г. Перми
по классам качества на 30.06.2017 г.



График 16

Изменение структуры рынка
за 2-й квартал 2017 г.

Тип и класс качества		Прирост / снижение доли	
Сухие склады	Высокий*	-	-
	Средний	+ 13 п.п.	↑
	Низкий	- 12 п.п.	↓
	Низкотемпературные	- 1 п.п.	↓

* см. пояснение в тексте

Во 2-м квартале 2017 г. наблюдалось перераспределение в структуре предложения складов в зависимости от классов качества: доля складов среднего класса качества увеличилась на 13 п.п., вместе с тем уменьшилась доля складов низкого класса качества – на 12 п.п. Удельный вес низкотемпературных складов сократился на 1 п.п.

Основной объем предложения на рынке купли-продажи складских помещений Перми представлен объектами среднего класса качества (в общей структуре предложения на их долю приходится 66%), т.е. капитальными складами, расположенными на территории действующих или бывших заводов, построенных во второй половине XX века. Низкокачественные склады составляют 32%. Меньше всего на рынке представлено низкотемпературных складов – всего 2%. Предложения по продаже складов высокого класса качества отсутствуют.

Ограниченность предложения высококачественных складов связана не только с низкими объемами строительства новых логистических центров в Перми, но и со спецификой реализации подобных объектов. Если продажу осуществляет девелопер, то условия сделки обсуждаются с клиентом индивидуально. Как правило, предприятия или логистические операторы строят новые складские комплексы и распределительные центры под конкретного заказчика или для собственных нужд (например, Хенкель-Пемос, Норман-Виват, Магнит, X5 Retail Group). Такие объекты не попадают на открытый рынок.

Неразвитость подсегмента низкотемпературных складов в большей степени связана с более высокой стоимостью реализации подобных проектов и сложностью их эксплуатации.

Добавим, что по классам качества на рынке производственно-складской недвижимости подразделяются только объекты складского назначения. Классификация складов для пермского рынка представлена в Приложении 3.

Средняя цена предложения складов на рынке купли-продажи г. Перми за 2-й квартал 2017 г. увеличилась на 1,2% и составила 14 301 руб./кв. м.

Рассматривая распределение числа предложений складов на рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от диапазона цен (см. график 17), можно отметить, что большая часть предложений (39%) находится в ценовом диапазоне от 10 000 до 15 000 руб./кв. м.

Распределение числа предложений складов
на рынке купли-продажи г. Перми в зависимости от
диапазона цен (руб./кв. м) на 30.06.2017 г.

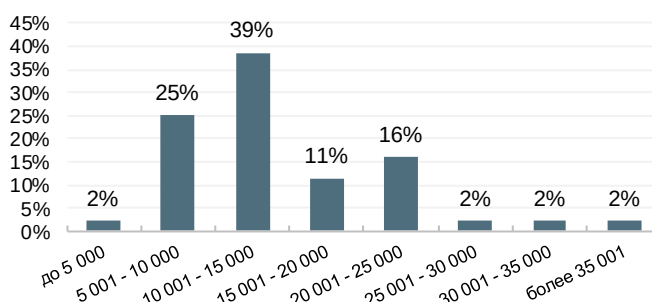
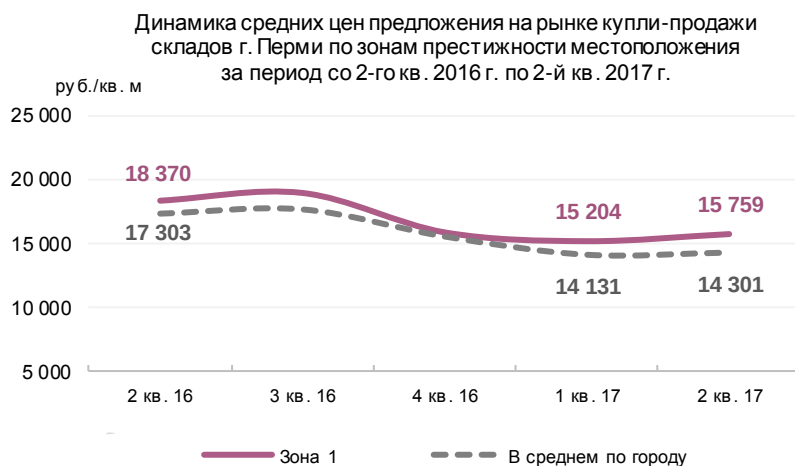


График 17

Динамика средних цен предложения на рынке купли-продажи складов г. Перми в соответствии с действующим зонированием производственно-складской недвижимости за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. приведена на графике 18.



Изменение средней цены за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение
Зона 1	+ 3,7% ↑
Зона 2*	- -
Зона 3*	- -

* см. пояснение в тексте

График 18

Средняя цена предложения складской недвижимости в первой зоне престижности местоположения во 2-м квартале 2017 г. увеличилась на 3,7% до 15 759 руб./кв. м. Во второй зоне среднеценовой показатель установился на уровне 11 129 руб./кв. м. В третьей зоне вследствие малого числа предложений и большого разброса цен расчет средней цены не производился.

Добавим, во второй зоне отследить динамику среднеценового показателя относительно 1-го квартала 2017 г. не удалось ввиду того, что выборка в предыдущем квартале была нерепрезентативна и расчет среднего значения не представлялся возможным.

Ниже на графике 19 представлено изменение средних цен предложения на рынке купли-продажи складской недвижимости г. Перми в зависимости от качественных характеристик за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г.



Изменение средней цены за 2-й квартал 2017 г.

Тип и класс качества		Прирост / снижение	
Сухие склады	Высокий*	-	-
	Средний	- 1,1%	↓
	Низкий	-2,9%	↓
Низкотемпературные*		-	-

*см. пояснения в тексте

График 19

Во 2-м квартале 2017 г. средние цены предложения складской недвижимости по классам качества продемонстрировали отрицательную динамику: склады среднего класса качества в среднем стали дешевле на 1,1%, низкокачественные – на 2,9%. Вместе с тем стоит заметить, средняя цена предложения складской недвижимости в целом по рынку увеличилась на 1,2%, что связано с увеличением доли складов среднего класса качества на фоне уменьшения доли объектов низкого класса качества.

Добавим, основной вклад при формировании средней цены предложения на рынке складской недвижимости в целом вносят склады среднего класса качества из-за наибольшей доли в структуре предложения.

Склады низкого класса качества во 2-м квартале 2017 г. предлагались по ценам от 4 до 18,6 тыс. руб./кв. м. Капитальные склады среднего класса качества попали в ценовой диапазон от 10 до 32,8 тыс. руб./кв. м. Склады высокого класса к продаже не предлагались.

Также на рынке присутствовало предложение по продаже здания с холодильными камерами по цене 46,8 тыс. руб./кв. м (относительно 1-го квартала 2017 г. цена была снижена на 3%). Площадь объекта составляет 785 кв. м. В здании оборудованы две холодильные камеры, установлен температурный режим.

На пермском рынке складов достаточно сложно проследить зависимость цены предложения от размера объектов. Гораздо большее влияние на их цену оказывают качество и местоположение.

В таблице отражена зависимость средней цены предложения складской недвижимости от класса качества и размера.

Ценовые и количественные показатели на рынке купли-продажи складской недвижимости г. Перми в зависимости от класса качества и размера по состоянию на 2-й квартал 2017 г.

Таблица 12

Класс качества	Размер	Количество объектов, ед.	Цена объекта, руб./кв. м		
			min	средняя	max
Склады низкого класса качества	до 800 кв. м	8/-	4 135	-	18 605
	800 - 3 000 кв. м	6/-	5 455	-	12 768
	более 3 000 кв. м	-	-	-	-
	все размеры	14/9	4 135	8 774	18 605
Склады среднего класса качества	до 800 кв. м	10/10	10 000	17 378	26 525
	800 - 3 000 кв. м	15/13	10 069	15 365	32 778
	более 3 000 кв. м	4/-	11 913	-	24 722
	все размеры	29/22	10 000	16 482	32 778

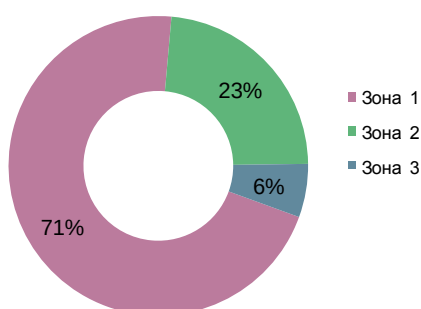
Зависимость средней цены предложения складской недвижимости от размера удалось отследить лишь в отношении складов среднего класса качества. Так средняя цена складов площадью до 800 кв. м на 13% выше среднеценового показателя объектов площадью от 800 до 3 000 кв. м. Склады площадью свыше 3 000 кв. м были представлены малым числом предложений, поэтому расчет средней цены не производился.

Рынок аренды складов

Общее количество предложений складов на рынке аренды г. Перми во 2-м квартале 2017 г. составило 293 ед. Относительно предыдущего квартала показатель уменьшился на 9% (или на 29 ед.).

На графике 20 представлена структура предложения складских объектов на рынке аренды г. Перми в соответствии с действующим зонированием производственно-складской недвижимости во 2-м квартале 2017 г.

Структура предложения складов на рынке аренды г. Перми по зонам престижности местоположения на 30.06.2017 г.



Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост / снижение доли
Зона 1	не изм. →
Зона 2	+ 1 п.п. ↑
Зона 3	- 1 п.п. ↓

График 20

Основной объем предложения на рынке аренды складской недвижимости Перми сосредоточен в первой зоне – 71%, меньше всего объектов предлагается в третьей зоне – 6%.

Далее приведена структура предложения складов на рынке аренды г. Перми в зависимости от качественных характеристик по состоянию на 2-й квартал 2017 г. (см. график 21).

Структура предложения складов на рынке аренды г. Перми по классам качества на 30.06.2017 г.



Изменение структуры рынка за 2-й квартал 2017 г.

Тип и класс качества	Прирост / снижение доли
Сухие склады	Высокий* не изм. →
	Средний + 2 п.п. ↑
	Низкий не изм. →
Низкотемпературные	- 2 п.п. ↓

График 21

Предложение аренды складской недвижимости в основном представлено объектами низкого и среднего класса качества – их доли составляют 47 и 49% соответственно. Склады высокого класса качества и низкотемпературные склады по-прежнему единичны.

Рынок складской недвижимости Перми развит достаточно слабо. Низкие темпы развития складов во многом обусловлены относительной близостью крупного логистического узла уральского региона – г. Екатеринбурга, а также дефицитом подходящих для складского девелопмента земельных участков.

Средняя арендная ставка предложения складов на рынке г. Перми за 2-й квартал 2017 г. уменьшилась на 1,0% и составила 189 руб./кв. м в месяц.

Распределение складов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона арендных ставок по состоянию на 2-й квартал 2017 г. представлено на графике 22.

Распределение числа предложений складов на рынке аренды г. Перми в зависимости от диапазона арендных ставок (руб./кв. м/мес.) на 30.06.2017 г.

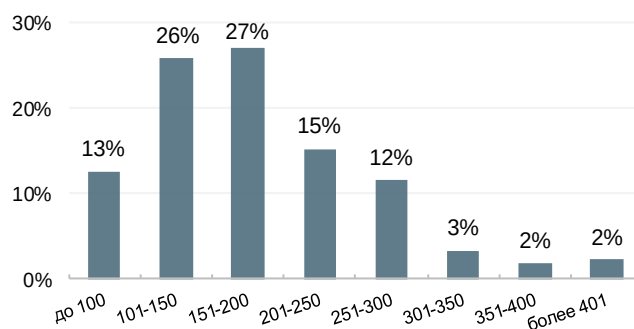


График 22

Более половины всех предложений (53%) предлагается в аренду по ставкам от 101 до 200 руб./кв. м в месяц. Склады с арендной ставкой более 300 руб./кв. м в месяц представлены единичными предложениями.

Динамика среднеценовых показателей на рынке аренды складов г. Перми в соответствии с действующим зонированием производственно-складской недвижимости за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. приведена на графике 23.

Динамика средних арендных ставок предложения на рынке складов г. Перми по зонам престижности местоположения за период со 2-го кв. 2016 г. по 2-й кв. 2017 г.

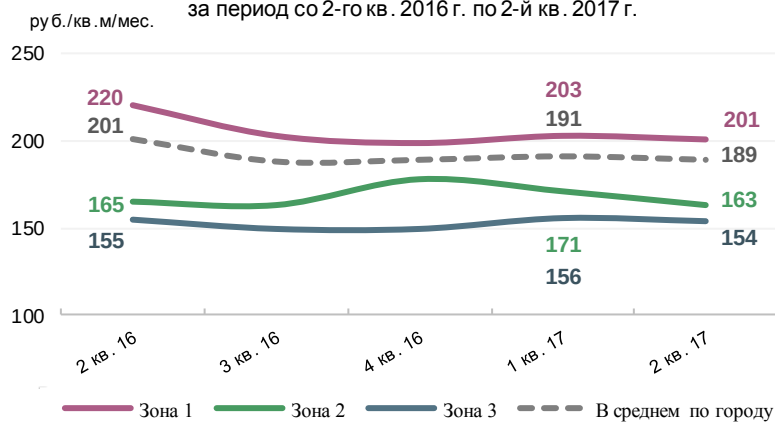


График 23

Во 2-м квартале 2017 г. во всех зонах наблюдалось снижение средних арендных ставок, при этом наибольшее колебание показателя отмечено во второй зоне – на 4,7%.

Ниже на графике 24 представлена динамика средних арендных ставок предложения на рынке складской недвижимости г. Перми в зависимости от качественных характеристик за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г.

Изменение средней ставки за 2-й квартал 2017 г.

Зона	Прирост/снижение	
Зона 1	- 1,0 %	↓
Зона 2	- 4,7%	↓
Зона 3	- 1,3%	↓



Изменение средней ставки за 2-й квартал 2017 г.

Тип и класс качества		Прирост / снижение	
Сухие склады	Высокий*	-	-
	Средний	- 0,4%	↓
	Низкий	- 1,4%	↓
Низкотемпературные*		-	-

*СМ. ПОЯСНЕНИЯ В ТЕКСТЕ

График 24

По итогам 2-го квартала 2017 г. средняя арендная ставка предложения складов низкого класса качества уменьшилась на 1,4%, а складов среднего класса качества – практически не изменилась – снижение составило всего 0,4%.

Склады *высокого класса качества* во 2-м квартале 2017 г. были представлены следующими предложениями:

- Склад площадью 4 393,7 кв. м в СК «ПР-Логистика» на ул. Героев Хасана, 110 по ставке 500 руб./кв. м в месяц;
- Складская площадь 1 000 кв. м в ЛЦ «Навигатор» на ул. Промышленная 107 по ставке 300 руб./кв. м в месяц.

Диапазон арендных ставок предложения *низкотемпературных складов* во 2-го квартале 2017 г. составил 200 – 700 руб./кв. м в месяц.

- низкотемпературные склады площадью от 1 454 до 2 064 кв. м в СК «ПР-Логистика» на ул. Героев Хасана, 110 по ставкам 200 – 700 руб./кв. м в месяц;
- холодильная камера площадью 100 кв. м на ул. Монастырская по ставке 290 руб./кв. м в месяц;
- низкотемпературный склад площадью 69 кв. м на ул. Новозвягинская, 55 по ставке 507 руб./кв. м в месяц;
- морозильная камера площадью 30 кв. м на ул. Рязанская, 98 по ставке 650 руб./кв. м в месяц;
- холодильная и морозильные камеры на ул. Пихтовая предлагались по договорным ставкам.

Предложение *открытых площадок* на рынке аренды производственно-складской недвижимости г. Перми невелико – всего 10 ед. Арендные ставки варьируются в диапазоне от 10 до 150 руб./кв. м в месяц, при этом средняя арендная ставка предложения находится на уровне 53 руб./кв. м в месяц.

Отдельно стоит отметить предложения аренды складов индивидуального хранения (self-storage). Склады *индивидуального хранения*¹³ – это достаточно новый сегмент рынка складской недвижимости. На сегодняшний день в г. Перми представлен единственный склад данного формата – центр хранения «Свободная площадь» на ул. Крупской, 5а. Индивидуальные боксы площадью 3 до 5 кв. м здесь предлагаются по ставке 870 руб./кв. м в месяц.

Краткое описание общей ситуации на пермском земельном рынке Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство

В данном разделе рассматриваются земельные участки, предназначенные для строительства многоквартирных жилых домов, а также объектов коммерческой недвижимости.

Рассмотрим динамику числа предложений земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство в Пермском крае за 2-й квартал 2017 г. по сравнению с 1-м кварталом 2017 г. (см. график 25).

¹³ Склад индивидуального хранения (англ. self storage) – совокупность мини-боксов (ячеек, комнат, мини-складов), сдаваемых в аренду на ограниченный срок, как правило, от месяца. Предназначены как для хранения личных вещей (мебель, одежда, мототехника и прочее) частных лиц, так и собственности коммерческих организаций (техника, архивы и др.).

Динамика числа предложений земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство, ед.



Изменение числа предложений за 2-й квартал 2017 г., ед.

Назначение земельного участка	Прирост/снижение числа предложений	
п/стр-во многоквартирных жилых домов	- 3	↓
п/стр-во коммерческих объектов	+ 3	↑
п/стр-во как многоквартирных жилых домов, так и коммерческих объектов	- 1	↓
Общее количество предложений	+ 1	↑

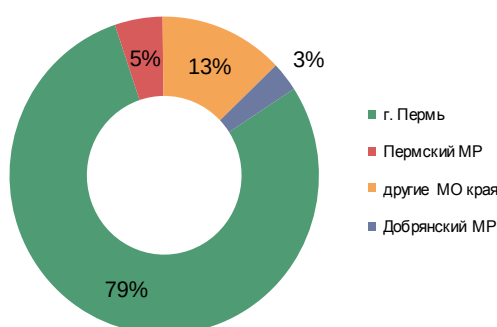
График 25

Общее количество предложений земельных участков, предназначенных под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство, за исследуемый квартал фактически не изменилось – увеличилось всего на 1 ед. Основной объем в структуре по-прежнему формируют земли под коммерческую застройку, на долю которых приходится 82%.

Также на рынке в отдельные периоды присутствуют единичные предложения земельных участков, выставляемых под строительство как многоквартирных жилых домов, так и объектов коммерческого назначения.

Структура предложения земельных участков под жилищную и коммерческую застройку с учетом территориального критерия отражена на графике 26

Структура предложения земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство с учетом территориального критерия на 30.06.2017 г.



Изменение структуры подсегмента за 2-й квартал 2017 г.

Территориальный критерий	Прирост/снижение доли	
г. Пермь	- 2 п.п.	↓
Пермский МР	+ 1 п.п.	↑
Добрянский МР	не изм.	→
территории других МО края	+ 1 п.п.	↑

График 26

Большая часть предложений по продаже земельных участков под многоквартирную жилищную и коммерческую застройку сосредоточена на территории г. Перми – 79% от общего числа предложений.

Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство на территории г. Перми

В соответствии с ПЗЗ г. Перми, на территории города на продажу выставляются участки, расположенные в границах следующих основных зон: Ц-1, Ц-2, Ж-1, Ж-3, Ж-4, Ц-5.

Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство предлагались во всех районах г. Перми, за исключением Орджоникидзево района.

Динамика средних цен предложения земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство на территории г. Перми за период со 2-го квартала 2016 г. по 2-й квартал 2017 г. представлена на графике 27.

Динамика средних цен предложения земельных участков под жилищное и коммерческое строительство в г. Перми, тыс. руб./сотку

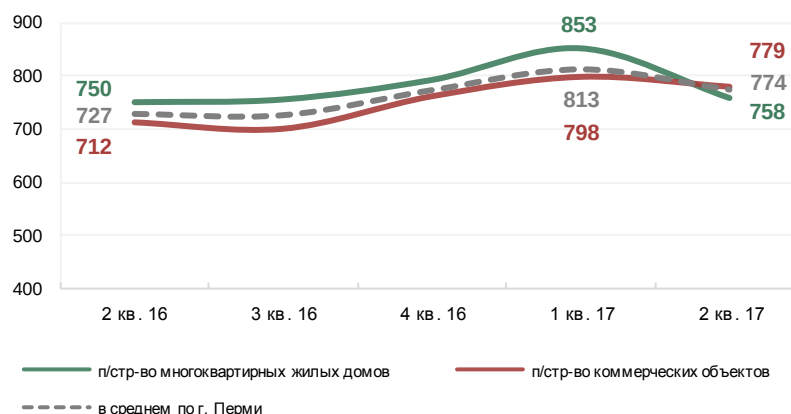


График 27

В табл. приведены средние цены предложения земельных участков под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство в г. Перми, а также темпы прироста / снижения цен за 2-й квартал 2017 г.

Средние цены предложения земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство в г. Перми, темпы прироста / снижения средних цен за 2-й квартал 2017 г.

Таблица 13

Назначение земельного участка	Средняя цена предложения, тыс. руб./сотку		Темп прироста / снижения
	1 кв. 2017 г.	2 кв. 2017 г.	
под строительство многоквартирных жилых домов	853,11	758,50	- 11,1%
под строительство объектов коммерческого назначения	797,63	779,02	- 2,3%
в среднем по г. Перми	813,16	774,06	- 4,8%

По итогам 2-го квартала 2017 г. средняя цена предложения земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство снизились на 11,1% и 2,3% соответственно. Заметное снижение среднеценового показателя для земельных участков под многоквартирную застройку обусловлено «уходом» с рынка более дорогих предложений.

Добавим, в течение последнего года средние цены предложения участков под многоквартирное жилищное строительство и участков под коммерческое использование достаточно близки. Разница между среднеценовыми показателями в исследуемом квартале составила всего 2,7% в пользу земель под строительство коммерческой недвижимости.

Диапазоны цен предложений данного подсегмента рынка земли значительно варьируются. Ниже рассмотрим минимальные и максимальные цены предложения одной сотки земли под строительство многоквартирных жилых домов и объектов коммерческой недвижимости по состоянию на 2-й квартал 2017 г.

Участки под строительство многоквартирных жилых домов

Минимальная цена предложения:

- 375,00 тыс. руб./сотку – ул. 3-я Нейвинская, 3 (площадь – 16 соток).

Максимальная цена предложения:

- 956,52 тыс. руб./сотку – ул. Шахтерская, 22 (площадь – 11,5 соток).

Участки под строительство объектов коммерческого назначения

Минимальная цена предложения:

- 250,00 тыс. руб./сотку – мкр «Верхние Муллы» (площадь – 200 соток).

Максимальные цены предложения:

- 1 918,33 тыс. руб./сотку – ул. Советская (площадь – 36,49 сотки, на участке расположены складские помещения (15 зданий));
- 1 960,35 тыс. руб./сотку – ул. Монастырская, 73 (площадь – 4,54 сотки, участок с проектом строительства 11-этажного административного здания);
- 2 023,81 тыс. руб./сотку – ул. Пермская, 61 (площадь – 4,2 сотки);
- 4 379,56 тыс. руб./сотку – ул. Окулова, 28 (площадь – 9,59 сотки, участок с начатым строительством пятиэтажного здания с подземным паркингом).

Стоит заметить, что, как правило, по максимальным ценам на рынке предлагаются земельные участки с выполненными проектами застройки.

Земельные участки под коммерческое и многоквартирное жилищное строительство на территории Пермского края (за исключением г. Перми)

Рынок земельных участков под многоквартирное жилищное и коммерческое строительство за пределами г. Перми достаточно ограничен. Во 2-м квартале 2017 г. общее количество предложений рассматриваемых земель составило всего 7 ед. При этом цены предложений варьировались в диапазоне от 27 до 680 тыс. руб./сотку.

Ввиду малого числа предложений и большого разброса цен рассмотрим каждое предложение в отдельности. В табл. приведены предложения земельных участков под строительство многоквартирного жилья и коммерческой недвижимости, экспонирующиеся на рынке купли-продажи Пермского края в течение 2-го квартала 2017 г.

Предложения земельных участков под многоквартирную жилищную и коммерческую застройку, экспонирующиеся на рынке купли-продажи Пермского края в течение 2-го квартала 2017 г.

Таблица 14

Местоположение	Общая S ЗУ, сотки	Цена, тыс. руб.	Цена 1 сотки, тыс. руб.	Описание
Пермский р-н, д. Большое Савино	83,87	16 550	197,33	Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под общественную застройку.
Пермский р-н, д. Растягаево	60,02	20 000	333,22	Кадастровый номер: 59:32:5040001:5
п. ЗАТО Звездный, ул. Ленина	61,53	1 650	26,82	Участок под строительство гостиничного комплекса в центре Звездного. Вид права: аренда.
Добрянский р-н, п. Полазна	25,00	17 000	680,00	В центре поселка. Интересное место для развития бизнеса!
г. Кунгур	6,75	3 500	518,52	Земельный участок под застройку коммерческих объектов
г. Нытва, ул. Карла Маркса	21,00	4 200,0	200,00	В центре города, с проектом под магазин, площадью 700 кв. м Земли населённых пунктов под строительство магазина. Земельный участок в аренде, здание незавершённого строительства зарегистрировано. Есть разрешение на строительство, ГПЗУ, кадастровый паспорт земельного участка.
г. Чусовой, ул. Коммунистическая, 26	17,14	750,0	43,76	Под строительство коммерческих объектов

Рейтинг экономического развития территорий Пермского края.

С учетом изменившейся ситуации на рынках недвижимости городов и районов муниципальных образований Пермского края данное зонирование было пересмотрено в конце 2013 года, а затем в конце 2014 года. На сегодняшний день актуальным является зонирование, обновленное в январе 2017 года. Оно рекомендовано специалистами ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» к применению в целях оценки.

Привязка к определенной территории является отличительной особенностью недвижимости как товара в силу ее фиксированного местоположения. Поэтому для представления более полной картины о том, как развивается рынок недвижимости на той или иной территории, необходимо вначале провести оценку уровня жизни в отдельном городском округе или муниципальном районе, затем выполнить мониторинг секторов рынка недвижимости также с оценкой их уровня развития, и уже третьим шагом выстроить рейтинг территорий по этим двум блокам оценки.

В результате работы над методикой зонирования муниципальных образований Пермского края был рассчитан показатель развития рынков недвижимости территорий – коэффициент уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края.

Итоговые коэффициенты уровня развития рынка недвижимости ГО/МР Пермского края за 2016 год приведены в таблице ниже.

**Расчет коэффициентов уровня развития рынков недвижимости ГО и МР Пермского края
по состоянию на 01.01.2017**

Городской округ / Муниципальный район	Земельный сектор					Жилищный сектор					Коммерческий сектор		Коэффициент уровня развития рынка недвижимости
	земли под малоэт. жил. застройку	земли сельхоз. исп-я	земли под коммерч. застройку		торги (аукционы)	инд. жилье старой постройки	много- квартирное жилье	строит-во индивид. жилья	строит-во многоквартир. жилья	активность на рынке жилья	торгово- офисная недви.	произв. недви.	
Пермь ГО	0,75	0,25	1,00	1,00	0,50	1,00	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,900
Пермский МР	1,00	1,00	0,25	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	0,871
Чайковский МР	1,00	0,50	0,00	0,25	0,25	1,00	0,50	0,50	0,50	0,75	1,00	0,50	0,654
Березовый ГО	0,50	0,00	0,00	0,25	0,60	1,00	1,00	0,50	0,75	0,75	1,00	0,50	0,813
Краснокамский МР	1,00	0,50	0,00	0,50	0,75	1,00	1,00	0,50	0,75	0,75	0,50	0,50	0,592
Солкамский ГО	0,50	0,00	0,25	0,25	0,25	1,00	1,00	0,25	0,50	0,75	1,00	0,50	0,592
Култук ГО	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	1,00	1,00	0,25	0,50	1,00	0,75	0,50	0,554
Добрянский МР	1,00	0,75	0,00	0,25	0,50	1,00	1,00	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,521
Лысьвенский ГО	0,50	0,25	0,00	0,25	0,50	1,00	1,00	0,50	0,00	0,75	0,75	0,50	0,521
Чернушинский МР	0,75	0,25	0,00	0,25	0,75	1,00	1,00	0,75	0,50	0,50	0,50	0,50	0,513
Чусовской МР	0,50	0,50	0,00	0,50	0,60	1,00	1,00	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,492
Кудымкар ГО	0,50	0,00	0,00	0,25	0,50	1,00	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,429
Нытвенский МР	0,75	0,25	0,00	0,25	0,50	1,00	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25	0,50	0,379
Верещагинский МР	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	1,00	0,50	0,25	0,25	0,50	0,25	0,50	0,358
Губаха ГО	0,25	0,00	0,00	0,00	0,60	1,00	1,00	0,25	0,25	0,50	0,50	0,25	0,358
Кулгуйский МР	1,00	0,50	0,00	0,25	0,75	1,00	0,50	0,50	0,00	0,25	0,25	0,25	0,354
Осинский МР	0,50	0,50	0,00	0,00	0,60	1,00	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25	0,25	0,333
Очерский МР	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	1,00	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25	0,25	0,329
Горнозаводский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,50	1,00	1,00	0,25	0,00	0,50	0,25	0,25	0,283
Бардаковский МР	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	1,00	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	0,00	0,279
Ильинский МР	0,50	1,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,275
Ожонский МР	0,75	0,25	0,00	0,00	0,60	1,00	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,00	0,267
Каргайловский МР	0,25	0,50	0,00	0,00	0,60	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,258
Усольский МР	0,50	0,25	0,00	0,00	0,50	1,00	0,25	0,25	0,25	0,50	0,25	0,00	0,258
Куединский МР	0,50	0,25	0,00	0,00	0,25	1,00	0,50	0,50	0,00	0,25	0,25	0,00	0,242
Октябрьский МР	0,25	0,00	0,00	0,25	0,5	1,00	0,25	0,50	0,25	0,25	0,25	0,00	0,238
Александровский МР	0,25	0,00	0,00	0,25	0,00	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,25	0,229
Суксунский МР	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,229
Чердынский МР	0,25	0,00	0,00	0,25	0,25	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,213
Красношерстский МР	0,25	0,25	0,00	0,00	0,25	1,00	0,50	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,208

Городской округ / Муниципальный район	Земельный сектор					Жилищный сектор					Коммерческий сектор		Коэффициент уровня развития рынка недвижимости
	земли под малоэт. жил. застройку	земли сельхоз. исп-я	земли под коммерч. застройку		торги (аукционы)	инд. жилье старой постройки	много- квартирное жилье	строит-во индивид. жилья	строит-во многоквартир. жилья	активность на рынке жилья	торгово- офисная недви.	произв. недви.	
Кизеловский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,50	0,00	0,00	0,25	0,25	0,25	0,200
Ординский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,75	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,192
Сидловский МР	0,25	0,25	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,192
Солкамский МР	0,50	0,25	0,00	0,00	0,50	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,25	0,183
Звездный ГО	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	1,00	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,175
Кудымкарский МР	0,50	0,25	0,00	0,00	0,50	1,00	0,25	0,50	0,00	0,25	0,00	0,00	0,175
Юрлинский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,175
Большесосновский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,167
Гремячинский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,167
Еловский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	0,00	0,167
Кашарский МР	0,25	0,25	0,00	0,25	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,154
Уинский МР	0,25	0,25	0,25	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,154
Березовский МР	0,25	0,25	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,133
Чагинский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,50	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,125
Кочевский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,117
Юсвинский МР	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,117
Косиноский МР	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,100
Гайский МР	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	0,00	0,25	0,00	0,00	0,092

Анализ степени ликвидности объектов оценки

Ликвидность объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на помещения и здания, аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

Особенностью объекта оценки является наличие ряда факторов, повышающих его ликвидность:

- наличие парковки для автотранспорта, благоустроенной территории,
- наличие коммуникаций (электричества, отопления),
- хорошее состояние отделки.

Особенностью объекта оценки является наличие ряда факторов, снижающих его ликвидность:

- местонахождение в г. Чайковский, где наблюдается спад социально-экономической активности населения и т.д.

Период нормальной экспозиции для подобных объектов можно примерно определить на основании анализа рынка недвижимости Пермского края, проводимого оценщиком в течение нескольких лет по данным о продажах подобных объектов. Объекты подразделяются на высоколиквидные, среднеликвидные, низколиквидные и неликвидные. Ниже указаны определенные экспертно сроки экспозиции по каждому из типов.

Таблица 15

Степень ликвидности	Срок экспозиции, месяц
Высоколиквидные	От 1 до 2
Среднеликвидные	От 3 до 6
Низколиквидные	От 7 до 18
Неликвидные	Более 18

Объект оценки относится к низколиквидным объектам недвижимости. Срок экспозиции в текущей экономической ситуации может составить от 7 до 18 месяцев.

К основным ценообразующим факторам относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен и арендных ставок по выборке объектов-аналогов.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи (сдачи в аренду) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. Условия рынка, в том числе:
 - Изменение ставок за период между датами сделки и оценки
 - Скидки к ставкам предложений
5. Местоположение объекта оценки;
В том числе:
 - Категория (зона) территориального расположения (относительно центра города, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения)
 - Транспортная и пешеходная доступность (относительно транспортных магистралей, близость к развязкам, удобство подъезда)
6. Физические характеристики объекта оценки;
В том числе:
 - Объемно-планировочное решение (отдельно-стоящее, встроенное, наличие отдельного входа, материал конструктивных элементов здания)
 - Площадь помещения, этаж расположения;
 - Техническое состояние, потребность в ремонте здания (помещения), замене инженерных систем (оборудования).
7. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (в данном случае не рассматривается, так как движимое имущество не является объектом оценки).
8. Другие характеристики, влияющие на стоимость.

Диапазоны значений приведены далее.

В соответствии с п. 22в ФСО 7 "при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке".

Объектом оценки является расположенное в г. Чайковский 2-этажное шлакоблочное здание с подвалом, далее представлены предлагаемые в аренду и продажу офисные объекты на рынке коммерческой недвижимости в Пермском крае.

Выборка объектов представлена ниже.

Характеристика предлагаемых для купли-продажи объектов (нежилых помещений и отдельно-стоящих зданий)

Таблица 16

Наименование объекта-аналога	Адрес	Этаж/этажность	Площадь, кв. м	Состояние объекта	Наличие отдельного входа	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС руб./кв.м.	Источник информации	Критерии отбора для проведения расчетов
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, Чайковский, ул. Промышленная, 8/17	1,2/2	257	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	2 500 000	9 728	База данных сайта avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89222463655 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, Чайковский, ул. Промышленная, 4	1,2/2	221	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	2 600 000	11 765	Газета "Чайковский коммерсант" № 34 (374) http://chacom.ru , август 2017, т. 89222442222 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
Встроенное помещение	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 8/8	2/2	350	Хорошее, отделка "Стандарт"	Отдельный вход	3 999 000	11 426	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89128750102	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Чайковский, д. Горевая, ул. Мира, 34	1,2/2	480	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	5 000 000	10 417	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89223112278	Объект не подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки, назначению, состоянию отделки, площади, но значительно отличается по местоположению)

Согласно приведенной выборке стоимость 1 кв. м помещений коммерческого (офисного) назначения, расположенных в г. Чайковский, находится в диапазоне от 9 728 до 11 765 руб./кв. м до скидки на торг.

Характеристика предлагаемых для аренды объектов (нежилых помещений и отдельно-стоящих зданий)

Таблица 17

Наименование объекта-аналога	Адрес	Этаж/этажность	Площадь, кв. м	Состояние объекта	Наличие отдельного входа	Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м/мес. без учета коммунальных платежей	Источник информации	Критерии отбора для проведения расчетов
------------------------------	-------	----------------	----------------	-------------------	--------------------------	--	---------------------	---

отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Чайковский, ул. Советская, 50	1/1	750	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	200	База данных сайта avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017 г., т. 89223135353 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 5/1, с7	1/1	800	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	150	База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89223038301 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Чайковский, ул. Вокзальная, 7/а	4/4	1073	Хорошее, отделка "Стандарт"	Отдельный вход	230	База данных сайта www.domofond.ru, раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017 г., т. 89226478317 - в Приложении	Объект не подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, значительно отличается по месту расположения на этаже).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Соликамск, ул. Транспортная, 29	1,2/2	980	Хорошее, отделка "Стандарт"	Отдельный вход	200	База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89028016920 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, состоянию отделки, площади).
отдельно стоящее нежилое здание	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 8/23	1/1	600	Хорошее, отделка "эконом"	Отдельный вход	117	База данных сайта, www.domofond.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89223640910	Объект не подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, , состоянию отделки, площади, отличается по назначению и этажности).

Согласно приведенной выборке арендные ставки для аналогичных объектов находятся в диапазоне от 150 до 200 руб./кв. м/мес., среднее значение 183 руб./кв. м/мес. до скидки на торг.

Характеристика предлагаемых для купли-продажи объектов (земельных участков)

Таблица 18

Наименование объекта-аналога	Адрес	Категория земель, назначение	Площадь, кв. м	Форма	Коммуникации	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость руб./кв.м.	Источник информации	
Земельный участок	Пермский край, г. Чайковский, м/р Завокзальный	земли населенных пунктов, под общественно-жилую застройку	750	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	возможно подведение коммуникаций	1 000 000	1 333	Газета "Чайковский коммерсант" № 34 (374) http://chacom.ru , август 2017, т. 7 922 2442222 - в Приложении	Объект не подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, площади, отличается

									по назначению).
Земельный участок	Пермский край, г. Чусовой ул. Чернышевского, в районе д. 13	земли населенных пунктов, под общественно-жилиую застройку	300	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	возможно подведение коммуникаций	300 000	1 000	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89194676202 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, площади).
Земельный участок	Пермский край, г. Чайковский ул. Промышленная, 4/8	земли населенных пунктов, под промышленную застройку	1 820	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	возможно подведение коммуникаций	1 900 000	1 044	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89223426075 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, площади).
Земельный участок	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 8	земли населенных пунктов, под промышленную застройку	4 000	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	возможно подведение коммуникаций	4 900 000	1 225	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89226488962 - в Приложении	Объект наиболее подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, назначению, площади).
Земельный участок	Пермский край, г. Чайковский, шоссе Энтузиастов	земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	2 500	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	возможно подведение коммуникаций	6 000 000	2 400	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017 г., т. 89082764550 - в Приложении	Объект не подходит для выборки (сопоставим с объектом оценки по местоположению, площади, отличается по назначению).

Согласно приведенной выборке цены для аналогичных земельных участков находятся в диапазоне от 1 000 до 1 225 руб./кв. м, среднее значение 1 090 руб./кв. м. до скидки на торг.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта:

Таблица 19

№	Наименование объекта	Адрес (местонахождение)	Рыночная стоимость объекта недвижимости с соответствующим функциональным использованием без учета скидки на торг, руб./кв. м	Арендная ставка, без учета скидки на торг, руб./кв. м
1	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4	9 728 - 11 765	150-200
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации стройлаборатории, общая площадь 1376 кв.м	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4	1 000 – 1 225	-

В зависимости от индивидуальных особенностей объектов недвижимости, их функционального использования, конструктивных особенностей, физического состояния показатели стоимости могут изменяться.

8.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества, суммарного действия всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Основные понятия

Под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте¹⁴.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.¹⁵

При определении *цены объекта оценки* определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или планируемой сделки.¹⁶

При определении *стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.¹⁷

¹⁴ Источник - п.3 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 01.06.2015 N 327

¹⁵ Источник - п.8 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

¹⁶ Источник - п.4 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

¹⁷ Источник - п.5 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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;

(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.¹⁸

Подходы и методы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.¹⁹

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.²⁰

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами.²¹

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.²²

9. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно рассчитана восстановительная стоимость и износ.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который говорит о том, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше того, что он потратит на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта аналогичного оцениваемому.

¹⁸ Ст. 3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции.

¹⁹ Источник - п.7 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

²⁰ Источник - п.15 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

²¹ Источник - п.12 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

²² Источник - п.18 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 297

Согласно п. 24 ФСО № 7 "Оценка недвижимости" "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

9.1 Обоснование методов оценки прав на земельный участок

Участок, на котором расположен оцениваемый объект, является собственностью РФ, имущественные права на участок, занимаемый зданием, собственником здания не оформлены. Согласно ст. 35 Земельного кодекса "при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком". В связи с вышесказанным, оценка проводится из допущения о наличии минимального оформленного права на земельный участок – права долгосрочной аренды на оставшийся срок службы здания.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Учитывая специфику объекта оценки (аренда на земельный участок), а также определив возможность применения методов оценки земли, оценщик пришел к выводу, что наиболее целесообразно в рамках затратного подхода произвести расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж. Вследствие отсутствия необходимости производить затраты на освоение аналогичных земельных участков оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода.

Для оценки были отобраны аналоги, представленные в средствах массовой информации.

В настоящем отчете для определения стоимости методом сравнения продаж объем выборочной совокупности составил 3 объекта-аналога.

Сравниваемые объекты

Таблица 20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Условия прод./предл.		предложение	предложение	предложение
Время прод./предл.	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017
Права на улучшения	аренда	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение (р-н)	Пермский край, г. Чайковский	Пермский край, г. Чайковский	Пермский край, г. Чусовой	Пермский край, г. Чайковский
Адрес	ул. Промышленная, 4	Ул. Промышленная 8в	ул. Чернышевского, в районе д. 13	ул. Промышленная, 4/8
Привлекательность местоположения	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края
Наличие улучшений	условно свободный участок	свободный участок	свободный участок	свободный участок
Коммуникации	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	возможно подведение коммуникаций	возможно подведение коммуникаций	возможно подведение коммуникаций
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации стройлаборатории	земли населенных пунктов, под промышленную застройку	земли населенных пунктов, под промышленную застройку	земли населенных пунктов, под промышленную застройку
Физические характеристики	форма участка - многоугольная, рельеф ровный	схожая с оцениваемым	схожая с оцениваемым	схожая с оцениваемым
Площадь участка, кв.м	1376,00	4 000	300	1820
Стоимость предложения/ сделки, руб.	определяется	4 900 000	300 000	1 900 000
Стоимость предложения/ сделки за 1 кв.м, руб.		1 225	1 000	1 043
Источник информации		База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89226488962 - в Приложении	База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89194676202 - в Приложении	База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89223426075 - в Приложении

Внесение корректировок для земельного участка

Таблица 21

Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения/сделки за 1 кв.м, руб.	1 225	1 000	1 044
Стоимость предложения/сделки, %	-18,6	-18,6	-18,6
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	997	814	850
Время продажи/предложения, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	997	814	850
Имущественные права на улучшения, %	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	700	731
Условия финансирования, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	700	731
Местоположение, %	0,0	32,9	0,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	930	731
Наличие улучшений, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	930	731
Наличие (отсутствие) коммуникаций, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	930	731
Наличие обременений, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	930	731
Площадь, %	0	-10	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	837	731
Категория земель, разрешенное использование, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	837	731
Физические характеристики, %	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	857	837	731
Сумма абсолютных значений вносимых корректировок (по модулю)	32,60	75,50	32,60
Сумма абсолютных значений вносимых корректировок (по модулю), без учета корректировки на торг	14,00	56,9	14
Удельные веса	0,41	0,18	0,41
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.	802		
Средневзвешенная стоимость участка, руб.	1 103 552		

Обоснование и расчет величины примененных корректировок

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Поправка на торг

Корректировка на торг принимается в размере -18,6 % согласно данным издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г., стр. 292, табл.79).

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Поправка на имущественные права

В объектах-аналогах предполагается продажа права собственности. В объекте оценке - продажа долгосрочной аренды (см. п. 13 раздела 4 отчета). Корректировка принимается в размере -14 % согласно данным издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3 Земельные участки"

(ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г., стр. 143, табл.41):

Таблица 41 (продолжение)

Земельные участки под офисно-торговую застройку	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков	0,87	0,86	0,88

Поправка на условия финансирования

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Поправка на время продажи/предложения

Дата оценки – 07 сентября 2017 года. Информация об объектах-аналогах также представлена по состоянию на сентябрь 2017 года, следовательно, корректировка не требуется.

Поправка на местоположение

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение объекта относительно центра города. Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, основным транспортным магистралям.

Объекты оценки и аналоги №1,3 расположены в Чайковском МР. Аналог №2 находится в Чусовском МР. Требуется корректировка.

Согласно данным ООО "Аналитический центр"КД-консалтинг" (614087, Пермь, ул. Рабочая, 7 оф.17, т.(342) 201-79-89, www.kd-consulting.ru) произведен расчет коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края по состоянию на 01.01.2017 (см. раздел "Анализ рынка"). Корректировка в ценах в Чусовском и Чайковском районах может быть рассчитана через разницу в коэффициентах:

Таблица 22

Район расположения аналога	Коэффициент уровня развития	Корректировка, %
Чайковский МР	0,654	-
Чусовской МР	0,492	+32,9 ($=((0,654/0,492)-1) \times 100\%$)

Поправка на транспортную доступность

Так как аналоги не отличаются от объекта оценки по данному элементу сравнения, корректировка не проводится.

Поправка на категорию земель

Оцениваемый участок и объекты-аналоги являются землями населенных пунктов, предназначенными для промышленной застройки. Корректировка не требуется.

Поправка на физические характеристики

Все сравниваемые объекты имеют схожие физические характеристики (форма участка, рельеф местности, ландшафт, благоустройство территории). Корректировка не требуется.

Поправка на состав коммуникаций

На оцениваемом земельном участке и аналогах имеются все коммуникации или существует возможность подведения. Корректировка не требуется.

Поправка на площадь

Корректировка рассчитывается согласно данным издания "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г., стр. 176).

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Таблица 23

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1376,00	4000	300	1820
Корректировка, %		0	-10	0

Ранжирование скорректированных цен за 1 кв. м производим по сумме абсолютных значений корректировок, внесенных в цены объектов-аналогов, т.е. наибольший удельный вес имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшая сумма абсолютных значений корректировок.

Таблица 24

1	Сумма внесенных корректировок по модулю, %	32,60	75,50	32,60
2	Сумма всех корректировок по аналогам, %		140,70	
3	Доля корректировок по аналогу в общей сумме (гр.1/гр.2)	0,232	0,537	0,232
4	Коэффициент 1/гр. 3	4,316	1,864	4,316
5	Сумма коэффициентов по гр. 4		10,495	
6	Весовой коэффициент каждого аналога (гр.4/гр.5), доли ед.	0,41	0,18	0,41

Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 1 376 кв. м составляет 802 руб./кв. м или **1 103 552 рубля** за весь участок.

9.2. Расчет стоимости затрат на воспроизводство или замещение

Оценка рыночной стоимости зданий на дату оценки может производиться по величине затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

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.

В данном отчете стоимость здания считается по величине *затрат на замещение*.

Алгоритм подхода следующий: расчет полной стоимости строительства объекта; определение накопленного износа; уменьшение полной стоимости строительства объекта на величину износа.

Полная стоимость строительства – стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации объекта.

Для определения стоимости применялся метод сравнительной единицы, предполагающий расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Полная стоимость строительства объекта принята по укрупненным показателям Сборников КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2016", для Пермского края в ценах на дату оценки.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов.

Д) усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Износ объекта характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Накопленный износ определяется как разница между полной стоимостью строительства и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Разделяют три типа износа:

Физический износ – потеря стоимости в результате физического старения и воздействия сил природы, выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах;

Функциональный износ – это потеря стоимости из-за несоответствия имущества современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям;

Внешний износ вызван факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением состояния спроса на данный тип недвижимости, наличием в ближайшем окружении объектов, влияющих на эксплуатацию имущества.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$I = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) * (1 - I_{\text{функциональный}}) * (1 - I_{\text{внешний}})$.

Определение физического износа

В данном случае в процессе оценки используется **метод срока жизни**.

Определение физического износа объектов методом срока жизни проводилось в соответствии с "Правилами оценки физического износа жилых зданий" (ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, Москва, 1988).

Расчет физического износа проводится по формуле:

$$F = \sum_{i=1}^{i=n} (I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}} \times \gamma^{i-\text{констр}}, \%)$$

$I_{\text{физ}}^{i-\text{констр}}$ - физический износ отдельной конструкции, %

$\gamma^{i-\text{констр}}$ - коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения отдельной конструкции, элемента или системы в общей стоимости замещения здания (определяется по справочнику КО-Инвест).

Выявленные в результате визуального обследования признаки физического износа отдельных конструкций, элементов сравниваются со значениями, приведенными в методических таблицах. Расчет износа выполнен, исходя из нормативного срока службы конструктивных элементов здания по данным "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий", утвержденного Госстроем СССР от 08.09.1964. Расчет выполнен по формуле:

ФИ = ЭВ / ФЖ,

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни нормативного срока службы конструктивных элементов здания по данным "Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий" (http://www.lawrussia.ru/bigtexts/law_1883/index.htm, <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdaniy/>).

Путем сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу стоимости замещения каждого из них в общей стоимости здания, рассчитывается физический износ на момент его оценки.

Таким образом, физический износ для двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, составляет:

Таблица 25

Конструктивный элемент (Промышленные здания 2016 Ко-Инвест, код аналога ruПЗ.14.000.0178)	Удельный вес элемента, %	Срок службы элемента, лет Источник (http://www.lawrussia.ru/bigtexts/law_1883)	Возраст элемента, лет	Физический износ элемента, %	Удельный вес физ. износа элемента в общем износе объекта, %
Фундаменты	5	125	60	48	2,40
Стены, перегородки, каркас	40	125	60	48	19,20
Перекрытия	16	125	60	48	7,68
Кровля	3	80	60	45*	1,35
Полы	6	40	60	40*	2,40
Проемы	7	60	60	40*	2,80
Внутренняя отделка	6	30	60	40*	2,40
Сантех./электр. устройства и коммуникации	13	30	60	40*	5,20
Прочие работы	4	30	60	35*	1,40
Итого	100				44,83

*Физический износ элемента расчетный не соответствует фактическому, принят экспертно.

Физический износ для объекта оценки округленно равен 45%.

Определение функционального устаревания

Величина функционального устаревания здания принята равной нулю, исходя из наличия или отсутствия в конструктивном или объемно-планировочном решении здания элементов, необходимых для нормального функционирования, а также необходимости замены или модернизации элементов, не соответствующих современным требованиям и технологиям. Здания соответствуют требованиям, предъявляемым к производственным объектам.

Внешнее устаревание оцениваемого объекта рассчитано, исходя из анализа конъюнктуры рынка и осмотра района местоположения здания. Оцениваемый объект расположен на территории производственно-складского комплекса, в черте города, что обеспечивает максимально эффективное использование имущества.

Однако в условиях экономического кризиса наблюдается низкая активность продаж коммерческой недвижимости. Для рынка характерны значительные скидки на торг. Чем больше финансовых вложений требует объект, тем ниже вероятность его реализации на открытом рынке в условиях кризиса.

Внешнее устаревание может быть определено как разница между стоимостью замещения объекта без учета внешнего устаревания (внешнее устаревание равно нулю) и стоимостью того же объекта, полученного в составе сравнительного подхода, за вычетом стоимости прав на землю.

Стоимость замещения без учета внешнего устаревания для объекта оценки:

$17\,048\,457 \times (1 - ((1 - 45\% / 100\%) \times (1 - 0\% / 100\%) \times (1 - 0\% / 100\%))) \times 100\% = 9\,376\,651$ руб.

Стоимость объекта, полученная в составе сравнительного подхода, без учета стоимости земельного участка, - 2 858 895 рубля.

Внешнее устаревание для здания: $(9\,376\,651 - 2\,858\,895) \times 100\% / 2\,858\,895 = 70\%$.

Определение совокупного износа

Таблица 26

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание	Совокупный износ, %
----------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------

			, %	
Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	45	0	70	83

Определение прибыли предпринимателя

Внешние условия, приводящие к снижению прибыли предпринимателя являются факторами появления внешнего износа объектов недвижимости. С другой стороны, - если прибыль предпринимателя будет ниже безрисковой ставки банков первой категории, - темпы строительства должны резко замедляться. Следовательно, это взаимоисключающие понятия. Таким образом, Расчет прибыли предпринимателя в данном случае не производится.

Источник: Научно-практического центра профессиональной оценки. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, под ред. к.т.н. Яскевич Е. Е.- <http://срспра.ru/Publications/004/>.

Расчет рыночной стоимости с учетом затрат на замещение объекта

Таблица 27

Наименование	Сборник Ко-Инвест, код аналога	Ед. изм.	Количество, шт.	Ст-ть ед. по Ко-Инвест ²³ , руб.	КрегионКС ²⁴	Кдоп/отсутствия	Кобъема/площади	К2015-2017 ²⁵	Ст-ть 1 ед. с НДС, руб.	Стоимость строительства объекта, руб.
Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	Промышленные здания 2015 Ко-Инвест, код аналога ruПЗ.14.000.0178	куб. м	3123	4918,18	0,818	1	1	1,15	5 459	17 048 457

Таблица 28

Наименование	Стоимость строительства объекта, руб.	Кприб	Стоимость строительства объекта с учетом прибыли, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость затрат на замещение, руб.
Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	17 048 457	1,00	17 048 457	83	2 898 238

Стоимость объекта определена как сумма рыночной стоимости прав на земельный участок и стоимости затрат на замещение здания и составляет:

Таблица 29

Наименование	Стоимость затрат на замещение, руб.	Стоимость прав на земельный участок,	Стоимость объекта оценки, руб.
--------------	-------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

²³ Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, к удельному показателю стоимости вносятся поправки *на различие в конструктивных элементах (Co)*, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема или 1 кв.м. площади здания. Стоимость оцениваемого элемента (Co) рассчитывается по формуле:

$$Co = Cc \times \Phi_o / \Phi_c,$$

Где: Co и Cc – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или справочного здания или сооружения; Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или справочного здания или сооружения.

Для объекта №1 - Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории - вводится поправка к стоимости стен и перекрытий. Скорректированный удельный показатель здания по сборнику Ко Инвест составил: $6353-2223,65 \times (1-2223,65 \times (0,56/1,00)) - 1016,56 \times (1-1016,56 \times (1,08/1,96)) = 4918,18$ руб./куб. м, где: 6353 руб./куб.м - ст-ть 1 куб. м здания по Ко-Инвест, 2223,65 руб. – стоимость стен в стоимости 1 куб.м. здания, 1016,56 руб.- стоимость перекрытий в стоимости 1 куб.м. здания, 0,56 (для шлакоблочных стен) и 1,0 (для кирпичных стен), 1,08 (для деревянных перекрытий) и 1,96 (для железобетонных перекрытий) - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, принимаемые согласно данным раздела «Стоимостные коэффициенты». соответствующего сборника Ко-Инвест.

²⁴ Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий - определен по данным сборникам Ко-инвест «Промышленные здания 2016» (скриншот в прилож.) региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий принят на основании данных раздела 4.1. сборников.

²⁵ Письмо Саморегулируемой организацией союз "Строителей Урала" об индексе инфляции в строительстве на I квартал 2015г. от 22.01.2015г. №03-01/22, Письмо Саморегулируемой организацией союз "Строителей Урала" об индексе инфляции в строительстве на III квартал 2017г. от 24.07.2017г. №03-01/1207(скрин в приложении): $7,08/6,15=1,15$.

		занимаемый зданием, руб.	
Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	2 898 238	1 103 552	4 001 790

10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

За единицу сравнения выбираем цену за единицу общей площади оцениваемого объекта.

В отечественной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

- Переданные права собственности на недвижимость.
- Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Экономические характеристики.
- Отклонения от целевого использования.
- Наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки выполняются в строгой последовательности друг за другом, причем каждый раз цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново. Последующие корректировки выполняются в произвольном порядке, причем допустимы корректировки как в денежных суммах, так и в процентах.

Для построения модели стоимости оцениваемого объекта используются методы выполнения корректировок, такие как:

- анализ парного набора данных; анализ вторичного рынка; качественный анализ.

Мы воспользуемся методом анализа вторичного рынка, который применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных.

Величины корректировок зависят от характера различий между оцениваемым объектом и объектом сравнения. Корректировка со знаком «+» вносится в том случае, если оцениваемый объект по своим характеристикам превосходит аналог, и, соответственно, Корректировка со знаком «-» в случае, если уступает. Корректировки элементов сравнения проводились путем независимых процентных поправок или в денежном выражении.

Единицей сравнения выбрана рыночная стоимость за квадратный метр общей площади объекта оценки.

На момент проведения оценки, используя информацию с интернет-портала о недвижимости Пермского края «Авито» (www.avito.ru), мы выбрали для анализа 3 объекта, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

По возможности были проведены телефонные интервью с продавцами объектов для получения более полной информации о них и их стоимости.

Описание объектов-аналогов для объекта оценки № 1

Таблица 30

Элементы сравнения	Оцениваемый объект № 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение объекта	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	Помещение
Текущее (возможное) использование объекта	свободное коммерческое использование (под офис, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, производство)
Адрес местоположения	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 4	Пермский край, Чайковский, ул. Промышленная, 8/17	Пермский край, Чайковский, ул. Промышленная, 4	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, 8/8
Цена продажи (предложения), руб.	определяется	2 500 000	2 600 000	3 999 000
Цена продажи (предложения), руб. за 1 кв. м общей площади	определяется	9 728	11 765	11 426
Источник информации	-	База данных сайта avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89222463655 - в Приложении	Газета "Чайковский коммерсант" № 34 (374) http://chacom.ru , август 2017, т. 89222442222 - в Приложении	База данных сайта авито, www.avito.ru , раздел "Коммерческая недвижимость.", август 2017 г., т. 89128750102 - в Приложении
1. Качество прав				
1.1. Передаваемые права на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
1.2. Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
2. Условия финансирования				
2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя	условия на дату оценки не выявлены	условия на дату оценки не выявлены	условия на дату оценки не выявлены	условия на дату оценки не выявлены
2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств
3. Условия рынка				
3.1. Изменение цен во времени (дата предложения /сделки)	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017
3.2. Отличие цены предложения от цены сделки	Предполагаемая сделка	Предложение. Возможен торг	Предложение. Возможен торг	Предложение. Возможен торг
4. Местоположение				
4.1. Престижность района местоположения	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края

4.2. Локальное местоположение	здание расположено в пределах промзоны в глубине квартала	здание расположено в пределах промзоны в глубине квартала	здание расположено в пределах промзоны в глубине квартала	здание расположено в пределах промзоны в глубине квартала
5.1. Этажность здания	2	2	2	2/2
5.2. Наличие и состав коммуникаций	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация
5.3. Наличие и расположение отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	совместный вход
5.4. Физическое состояние отделки помещений	хорошее (отделка "эконом", требуется косметический ремонт)	хорошее (отделка "эконом", ремонт не требуется)	хорошее (отделка "эконом", ремонт не требуется)	хорошее (отделка "стандарт", ремонт не требуется)
5.5. Высота потолка	2,99-6,40	~3-4м	~3м	~3м
5.6. Площадь объекта, кв. м	661,4	257	221	350

Все математические расчеты сведены в таблицу, на основании которой и выводятся стоимости методом сравнительного анализа.

Таблица включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

Рассмотрим подробнее элементы сравнения, относящиеся к объекту оценки.

Передаваемые права

Собственники всех сравниваемых объектов имеют полные права собственности на данные объекты, т.е. при сделке купли-продажи этих объектов покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом. Никаких ограничений на право собственности в данном случае нет. Следовательно, корректировки в данном случае не проводятся.

Условия финансирования

Стоимость аналогов определена по текущей стоимости денег на дату оценки за счет собственных средств покупателя. Следовательно, корректировки в данном случае не проводятся.

Условия продажи

Цены предложения для перевода в цену сделки необходимо скорректировать на уторговывание. Корректировка на торг принимается в размере -23,7 % согласно табл. 93 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 314). Принимая во внимание время, в течение которого объект может находиться в экспозиции, а также учитывая кризисные явления на рынке недвижимости корректировка на торг принимается в размере -23,7 % (крайнее значение расширенного интервала для цен предложений офисных-торговых объектов):

интервала для определения скидок на торг

скидки на торг

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты	13,9%	8,1%	19,7%

Дата продажи (предложения)

Все сопоставимые объекты предлагались к продаже на дату оценки. Корректировки не проводятся.

Корректировка на местоположение

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение объекта относительно центра города. Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, основным транспортным магистралям.

Объекты оценки и аналоги №1,2,3 расположены в Чайковском МР. Корректировка не требуется.

Корректировка на локальное местоположение в квартале

Оцениваемый объект и аналоги 1,2,3 расположены в глубине кварталов, корректировка не проводится.

Корректировка на транспортную доступность

Оцениваемый объект и все аналоги не отличаются по данному элементу сравнения, корректировка не проводится.

Корректировка на этаж

Эта корректировка учитывает разницу в цене недвижимости в зависимости от расположения на этаже.

Объект оценки № 1 и аналоги №1,2 малоэтажные здания. Корректировка не применяется. Объект аналог №3 расположен на 2 этаже. Корректировка принимается согласно табл. 50, издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки", 2016, стр. 164) для аналога №3 в размере $+2,91\% = (1,15 - 1 * 100\%) * 19,4\%$, где 19,4% доля второго этажа в объекте оценки, 1,15% коэффициент по таблице:

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

Корректировка на наличие отдельного входа

Вход в помещения объекта оценки и аналогов №1,2 отдельный. Корректировка не применяется. Вход в помещение объектов-аналогов №2,3 отдельный. Корректировка принимается согласно табл. 47 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 158): +13% (минимальный интервал, т.к. для небольших городов значимость ценообразующих факторов для офисной недвижимости минимальна)

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Состав и назначение площадей

В объекте оценки и объектах аналогов имеются офисные и производственно-складские помещения. Корректировка не применяется.

Физическое состояние объекта

Объект оценки - здание старой постройки. Объекты аналоги расположены в зданиях более современной постройки. Корректировка принимается согласно табл. 52, издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 174) для аналогов №1,2,3 в размере $-20,6\% = (1/1,26 - 1) * 100\%$:

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Состояние отделки

Состояние объекта	Характеристика физического состояния
Отличное	Практически новый объект или с высококачественной отделкой
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации (улучшенная отделка)
Удовлетворительное (среднее)	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации или отремонтированный объект (простая отделка)
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости

Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru/m7-136.phtml)

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов №1,2 находятся в хорошем состоянии, выполнена отделка класса "эконом", требуется косметический ремонт. Корректировка не проводится. В объекте аналоге №3 выполнена отделка класса "Стандарт", состояние хорошее. Корректировка принимается согласно табл. 58, издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 185) в размере -18%:

Матрицы коэффициентов					Таблица 58
цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

арендные ставки офисно-торговых объектов					Таблица 59
		аналог			
		без отделки	требует	среднее	отделка

Тип объекта

Объекты оценки и аналоги №1,2 – отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется. Объект аналог №3 - помещение в отдельно стоящем здании. Корректировка принимается согласно табл. 40, издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 185) в размере +10% = $(1-0,90) \cdot 100\%$:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Таблица 40
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		
Удельная цена				
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91	
Удельная арендная ставка				

Площадь объектов (фактор масштаба)

Корректировка на площадь оценивает влияние площади объекта на величину стоимости 1 м.кв. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м. кв. общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м. кв. при уменьшении общей площади объекта).

Корректировка на площадь принимается согласно табл. 38, стр. 133 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016):

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Размер корректировки на площадь для объекта оценки № 1

Таблица 32

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	661,4	257	221	350
Корректировка, %		-6	-14	-6

Состав и состояние коммуникаций

В объектах-аналогах и оцениваемых объектах имеются все коммуникации, корректировка не проводится.

По всем остальным параметрам сравнения у объекта оценки и объектов-аналогов существенных отличий нет, поэтому корректировки не проводятся.

Определение весовых коэффициентов

Таблица 33

Количество внесенных корректировок по модулю, %	44,3	44,3	75,2
Сумма всех корректировок по аналогам, %	163,80		
Доля корректировок по аналогу в общей сумме (гр.1/гр.2)	0,270	0,270	0,459
Коэффициент 1/гр. 3	3,698	3,698	2,178
Сумма коэффициентов по гр. 4	9,573		
Весовой коэффициент каждого аналога (гр.4/гр.5), доли ед.	0,39	0,39	0,22

Результаты расчетов сведены в таблицу.

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 34

Корректировки	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость продажи/ предложения	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
1. Качество прав				
1.1. Передаваемые права на объект	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
1.2. Наличие обременений	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
2. Условия финансирования				
2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
3. Условия рынка				
3.1. Изменение цен во времени (дата предложения /сделки)	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	9 728	11 765	11 426
3.2. Отличие цены предложения от цены сделки	%	-23,7	-23,7	-23,7
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 718
4. Местоположение				
4.1. Престижность района местоположения	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 718
4.2. Престижность местоположения относительно областного центра	%	0	0	0

Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 718
5. Физические характеристики и дополнительные элементы				
5.1. Этаж расположения объекта	%	0	0	2,9
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 971
5.2. Состав и назначение площадей	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 971
5.3. Наличие и состав коммуникаций	%	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	8 971
5.4. Наличие и расположение отдельного входа	%	0,0	0,0	13,0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	7 422	8 977	10 137
5.5. Физическое состояние здания	%	-20,6	-20,6	-20,6
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	5 893	7 128	8 049
5.6. Физическое состояние отделки	%	0	0	-18
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	5 893	7 128	6 600
5.7. Площадь объекта, кв. м	Руб.	-6	-14	-6
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	5 539	6 130	6 204
5.8. Дополнительные параметры (тип объекта)	%	0	0	10
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	5 539	6 130	6 824
Сумма вносимых корректировок по модулю	%	44,30	44,30	75,20
Сумма вносимых корректировок по модулю, бкз учета корректировки на торг	%	20,6	20,6	51,5*
Весовые коэффициенты	доли ед.	0,39	0,39	0,22
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м	5 991		
Средневзвешенная стоимость объекта	руб.	3 962 447		

**Сумма вносимых корректировок без учета скидки на торг для аналогов превышает 30 %, так как аналоги расположены в зданиях разных годов постройки, в разном физическом состоянии.*

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: **3 962 447 рубль.***

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В данном Отчете применяется метод прямой капитализации для расчета стоимости объектов недвижимости как частный случай метода дисконтирования денежных потоков, так как потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами, поскольку рассматривается извлечение доходов от сдачи помещений в аренду.

Алгоритм доходного подхода следующий:

Оценка потенциального валового дохода (ПВД), на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

Потенциальный валовой доход - это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Расчет ПВД для помещений производится по формуле:

$$ПВД = A \cdot 12,$$
 где А – рыночная арендная ставка за объект в месяц, в рублях, без учета коммунальных платежей.

Определение рыночной ставки арендной платы основывается на анализе фактически сложившихся или запрашиваемых на рынке ставок арендной платы по помещениям, аналогичным оцениваемым.

На дату оценки было выявлено несколько предложений по сдаче в аренду аналогичных объектов.

Данные о существующих договорах аренды и арендных ставках в доступных оценщику средствах массовой информации не представлены. В качестве источников данных об имеющихся на рынке предложениях пустующих помещений к аренде взяты местные данные о предлагаемых к продаже помещениях на сайтах avito.ru, domofond по состоянию на август 2017 года (раздел Коммерческая недвижимость - аренда). Предполагается, что арендные ставки, указанные в предложениях, наиболее близки к фактическим.

После проведения анализа рынка были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки по составу прав собственности, условиям продажи, времени продажи, общим строительным характеристикам и местоположению. Элементы сравнения аналогичны приведенным в сравнительном подходе.

Единицей сравнения выбрана арендная ставка за квадратный метр общей площади.

В случае предложения арендных ставок объектов-аналогов с учетом коммунальных платежей, вычитаются коммунальные расходы, в сумме 63 руб./кв. м./мес. (см. табл.).

Расчет средней величины коммунальных расходов по данным, предоставленным балансодержателем (собственником) помещений/зданий

Таблица 35

Балансодержатель	Адрес объекта	Использование объекта	Величина коммунальных расходов (с учетом НДС), руб./кв. м./месяц
ОАО «Спец.СМУ г.Перми» Тел. (342) 233-12-25	г. Пермь, ул. Крисанова, 15	Нежилые помещения	60
ООО «Компания «Транспол» Тел. (342) 237-53-00	г. Пермь, ул. Куйбышева, 9	Нежилые помещения	79
ИП Ремизова, т. (342)275-64-03	г. Пермь, ул. Черняховского, 76	Нежилые помещения	53
ООО «Перекресток», т. (342) 224-83-18	г. Пермь, ул. Подлесная, 13	Нежилые помещения	61
Среднее значение			63

Таким образом, средняя величина коммунальных расходов по зданиям коммерческого назначения составила 63 рублей за 1 кв. м в месяц (с учетом НДС).

Для сравнения были выбраны объекты – офисного назначения (нежилые здания), - сопоставимые по основным характеристикам (назначение, стоимость, площадь, местоположение, транспортная доступность и др.), в арендную ставку за 1 кв. м общей площади которых не включены коммунальные платежи.

Описание объектов-аналогов и расчет арендной ставки

Таблица 36

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение объекта	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание	отдельно стоящее нежилое здание
Текущее (возможное) использование объекта	свободное коммерческое использование (под офис, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, магазин, склад)	свободное коммерческое использование (под офис, производство)
Адрес местоположения	Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4	Пермский край, г. Чайковский, ул. Советская, 50	Пермский край, г. Соликамск, ул. Транспортная, 29	Пермский край, г. Краснокамск, ул. Шоссейная, 24а
Арендная ставка за 1 кв.м общей площади в мес. без учета коммун. платежей, руб.	определяется	200	200	150
Источник информации	-	База данных сайта avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017 г., т. 89223135353 - в Приложении	База данных сайта авито, www.avito.ru, раздел "Коммерческая недвижимость.", сентябрь 2017 г., т. 89028016920 - в Приложении	База данных сайта www.domofond.ru, раздел "Коммерческая недвижимость", сентябрь 2017 г., т. 89024717104 - в Приложении
ХАРАКТЕРИСТИКА ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ				
1. Качество прав				
1.1. Передаваемые права на объект недвижимости	аренда	аренда	аренда	аренда
1.2. Наличие обременений прав пользования	нет	нет	нет	нет
2. Условия финансирования				
2.1. Условия назначения арендной платы	За общую площадь с учетом платы за долю земельного участка, без учета коммун. платежей, с НДС	За общую площадь с учетом платы за долю земельного участка, без учета коммун. платежей, с НДС	За общую площадь с учетом платы за долю земельного участка, без учета коммун. платежей, с НДС	За общую площадь с учетом платы за долю земельного участка, без учета коммун. платежей, с НДС
2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств	оплата осуществляется покупателем из собственных средств

3. Условия рынка				
3.1. Изменение ставок во времени (дата предложения /сделки)	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017	сентябрь 2017
3.2. Отличие ставки предложения от ставки сделки	Предполагаемая сделка	Предложение. Возможен торг	Предложение. Возможен торг	Предложение. Возможен торг
4. Местоположение				
4.1. Престижность района местоположения	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края	зона 2 Пермского края
4.2. Локальное местоположение	здание расположено в глубине квартала	здание расположено на первой линии домов	здание расположено на первой линии домов	здание расположено в глубине квартала
5.1. Этаж расположения объекта /этажность здания	1,2/2	1/1	1,2/2	1,2/2
5.2. Наличие и состав коммуникаций	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация	электричество, отопление, водоснабжение, канализация
5.3. Наличие и расположение отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
5.4. Физическое состояние отделки помещений	хорошее (отделка "эконом", ремонт не требуется)	хорошее (отделка "эконом", ремонт не требуется)	хорошее (отделка "стандарт", ремонт не требуется)	хорошее (отделка "стандарт", ремонт не требуется)
5.5. Высота потолка	2,99-6,40	~3м	~6	~3м
5.6. Площадь объекта, кв. м	661,4	750	980	530

Корректировки	Единица измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка предложения	руб./кв. м в месяц	200	200	150
1. Качество прав				
1.1. Передаваемые права на объект	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	200	200	150
1.2. Наличие обременений	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	200	200	150
2. Условия финансирования				
2.1. Условия назначения арендной платы	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	200	200	150
2.2. Платеж эквивалентом денежных средств	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	200	200	150
3. Условия рынка				
3.1. Изменение ставок во времени (дата предложения /сделки)	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	200	200	150
3.2. Отличие ставки предложения от ставки сделки	%	-19,7	-19,7	-19,7
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	161	161	120
4. Местоположение				
4.1. Престижность района местоположения	%	0	10,5	10,5
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	161	178	133
4.2. Локальное местоположение	%	-21	-21	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в месяц	127	141	133
5. Физические характеристики и дополнительные элементы				
5.1. Этаж расположения объекта	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	127	141	133
5.2. Состав и назначение площадей	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	127	141	133
5.3. Наличие и состав коммуникаций	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	127	141	133
5.4. Наличие и расположение отдельного входа	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	161	120	179
5.5. Физическое состояние здания	%	-18,7	-18,7	-18,7
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	103	115	108
5.6. Физическое состояние отделки	%	0	-18	-18
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	103	94	89
5.7. Площадь объекта, кв. м	%	0	4	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	103	98	89
5.8. Дополнительные параметры	%	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв. м в месяц	103	98	89
Сумма вносимых корректировок по модулю	%	59,4	91,9	66,9
Сумма вносимых корректировок по модулю, без учета корректировки на торг	%	39,7*	72,2*	47,2*
Весовые коэффициенты	доли ед.	0,39	0,26	0,35
Средневзвешенная арендная ставка, без учета коммунальных платежей	руб./кв. м в месяц	97		

*Количество вносимых корректировок без учета скидки на торг для аналогов превышает 30 %, так как аналоги расположены в разных районах и зданиях разного состояния и отделки.

Определение поправок и порядок их внесения

Все объекты-аналоги - нежилые помещения (под офис, склад), однако их технические характеристики отличаются от характеристик оцениваемого объекта. Для получения ставки за 1 кв. м оцениваемого объекта необходимо провести ряд корректировок.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Корректировка на торг

Ставки предложения для перевода в цену сделки необходимо скорректировать на уторговывание. Корректировка на торг принимается в размере -19,7 % согласно табл. 93 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 314) Принимая во внимание время, в течение которого объект может находиться в экспозиции, а также учитывая кризисные явления на рынке недвижимости, корректировка на торг принимается в размере -19,7 % (крайнее значение расширенного интервала для цен предложений офисных-торговых объектов):

предназначенная для ведения определенного вида бизнеса			
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Корректировка на время продажи/предложения

Дата проведения оценки – 07 сентября 2017 года. Информация об объектах-аналогах также представлена по состоянию на сентябрь 2017 года, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на имущественные права на улучшения

Во всех объектах предполагается переход права аренды, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение объекта относительно центра города. Данная корректировка учитывает местоположение объекта оценки относительно центра города, учитывает близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, основным транспортным магистралям.

Объекты оценки и аналог №1 расположены в Чайковском МР. Аналоги №2,3 находятся в Краснокамском МР и Соликамском ГО. Требуется корректировка.

Согласно данным ООО "Аналитический центр"КД-консалтинг" (614087, Пермь, ул. Рабочая, 7 оф.17, т.(342) 201-79-89, www.kd-consulting.ru) произведен расчет коэффициентов уровня развития рынков недвижимости городских округов и муниципальных районов Пермского края по состоянию на 01.01.2017 (см. раздел "Анализ рынка"). Корректировка в ценах в Чусовском и Чайковском районах может быть рассчитана через разницу в коэффициентах:

Таблица 38

Район расположения аналога	Коэффициент уровня развития	Корректировка, %
Чайковский МР	0,654	-
Краснокамский МР	0,592	+10,5 ($=((0,654/0,592)-1) \times 100\%$)
Соликамский ГО	0,592	+10,5 ($=((0,654/0,592)-1) \times 100\%$)

Корректировка на локальное местоположение

Оцениваемый объект и аналог №3 расположены в глубине квартала, корректировка не проводится. Объекты аналоги №1,2 расположены на первой линии домов. Корректировка принимается согласно табл. 52 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов " (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 174) для аналогов №1,2,3 в размере -21% $=((0,79-1) \times 100\%)$:

Таблица 26

Таблица 2			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Состав и назначение площадей

В объекте оценки и аналогах 1,2,3 имеются как офисные, так и складские помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж

Эта корректировка учитывает разницу в цене недвижимости в зависимости от расположения на этаже. Объект оценки и объекты аналоги - малоэтажные здания. Корректировка не применяется.

Корректировка на коммуникации

В объекте оценки и аналогах имеется схожий состав коммуникаций, корректировка не проводится.

Тип объекта, назначение

Объекты оценки и аналоги №1,2,3 – отдельно стоящие здания. Корректировка не требуется.

Физическое состояние объекта

Объект оценки расположен в здании старой постройки. Объекты аналоги расположены в зданиях более современной постройки. Корректировка принимается согласно табл. 52 издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 174) для аналогов №1,2,3 в размере $-18,7\% = (1/1,23 - 1) \cdot 100\%$:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Состояние отделки

Шкала экспертных оценок для определения фактического состояния для объектов недвижимости

Таблица 39

Состояние объекта	Характеристика физического состояния
Отличное	Практически новый объект или с высококачественной отделкой
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации (улучшенная отделка)
Удовлетворительное (среднее)	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации или отремонтированный объект (простая отделка)
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации

Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости
-----------	--

Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru/m7-136.phtml)

Помещения объекта оценки и объектов-аналогов №1 находятся в хорошем состоянии, выполнена отделка класса "эконом", ремонт не требуется. Корректировка не проводится. В объектах аналогах №2,3 выполнена отделка класса "Стандарт" состояние хорошее. Корректировка принимается согласно табл. 58, издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 185) в размере $-18\%=(0,82-1)*100\%$:

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь оценивает влияние площади объекта на величину ставки за 1 кв. м. Корректировка на площадь принимается согласно табл. 39 издания "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 133):

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

Размер корректировки на площадь

Таблица 40

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	661,4	750	980	530
Корректировка, %		0	4	0

Арендная ставка, по которой можно сдавать в аренду помещения объекта оценки без учета коммунальных платежей, составляет 97 руб./кв. м в месяц.

2. Оценка действительного валового дохода (ДВД) путем уменьшения ПВД на величину потерь от недозагрузки и недополучения арендных платежей.

По данным издания "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016 табл. 70, стр. 221), ежегодная недозагрузка для объекта оценки составляет 21 % (среднее значение доверительного интервала):

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

3. Оценка чистого операционного дохода (ЧОД) путем уменьшения ДВД на величину издержек по эксплуатации. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

В расчет рыночной стоимости объекта включен ряд расходов.

Операционные расходы – это расходы, включающие в себя постоянные, переменные расходы, резерв на замещение.

Постоянные расходы – это расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта, включающие в себя налог на имущество, налог на землю (арендный платеж за землю), расходы на управление, расходы на страхование.

Операционные расходы приняты согласно табл. 75 издания "Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (ред. Лейфер Л.А., "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2016, стр. 235) операционные расходы составят 21,7% от ПВД: $769\,870 \cdot 0,217 = 167\,062$ руб.

**Границы расширенного интервала значений
процента операционных расходов от потенциального
валового дохода**

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0% 28,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0% 28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3% 28,7%

Остальные эксплуатационные (переменные) расходы возлагаются на арендатора. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг (что на момент оценки практикуется в большинстве сдаваемых в аренду площадей). Данные по договорам обслуживания являются конфиденциальной информацией. Платежи производятся отдельно и не влияют на арендную ставку.

4. Пересчет ЧОД в текущую стоимость объекта

Пересчет ЧОД в текущую стоимость объекта осуществляется методом прямой капитализации. В соответствии с п. 23в, Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации) заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объектов недвижимости с помощью ставки капитализации. Доход от использования объектов недвижимости и выручка от их перепродажи капитализируется в текущую стоимость, которая будет представлять собой рыночную стоимость объектов.

Формула для определения стоимости имеет следующий вид:

$$C = D / K,$$

где C - стоимость объекта недвижимости, определенная доходным подходом,

D - чистый доход,

K - ставка капитализации.

К методам определения коэффициента капитализации относятся:

Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).

Аналитический метод (кумулятивное построение R)

Методы ипотечно - инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала)

Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости)

Метод кумулятивного построения

Структура ставки капитализации

При кумулятивном построении R учитываются следующие факторы:

компенсация для безрисковых ликвидных инвестиций,
компенсация за риск.

Доход на капитал является необходимой компенсацией, получаемой инвестором, за ценность денег, отдаваемых в долг. Величина этой компенсации зависит от времени, риска и других условий, при которых сделаны инвестиции.

Следует отметить, что увеличение нормы дохода происходит по мере повышения риска инвестиций.

В наших расчетах мы пользуемся российскими показателями по безрисковым операциям, так как предполагаем возможность альтернативного вложения капитала для потенциального инвестора (покупателя) только на территории России.

В качестве безрисковой ставки доходности должен выступать такой финансовый инструмент, показатели которого бы удовлетворяли следующим условиям рынка:

- *Величина доходности определена и заранее известна.*

- *Минимальные потери средств, вложенных в данный финансовый инструмент.*

- *Продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка с прогнозным периодом функционирования объекта оценки.*

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств юридических и частных лиц без какого-либо риска невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется доходность по государственным ценным бумагам, срок погашения которых совпадает с оставшимся сроком жизни объекта.

Расчет ставки отдачи капитала В качестве безрисковой ставки принимается действующий на дату оценки индекс долгосрочных государственных облигаций (более 5 лет) – 7,62 % (<http://www.moex.com/ru/index/RUGBITR5+/archive/#/from=2017-09-07&till=2017-09-07&sort=TRADEDATE&order=desc>). Таким образом, принимаем безрисковую ставку равную 7,62 %.

Ставка за дополнительный риск вложения в объект недвижимости учитывает более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости.

Риск, связанный с вложением в недвижимость, определяется как компенсация случайной потери потребительской стоимости объекта.

Ставка за дополнительный риск может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Размер страхового взноса принимаются в % от страховой суммы. Расходы на страхование (ставка страховой премии) по данным государственной страховой компании "Росгосстрах" (https://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp) составляют для производственно-складской недвижимости 0,04-0,06 % в год от страховой суммы. Для целей оценки принимается среднее значение – 0,05 % (для производственно-складской недвижимости).

Компенсация за низкую ликвидность. Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости зависит от определенного местоположения. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Возврат инвестиций, кроме безрисковых вкладов, требует большего времени, а иногда для продажи некоторых видов недвижимости могут потребоваться годы, особенно в период спада активности на рынке недвижимости (срок продажи недвижимости составляет свыше 18 месяцев, причем со снижением стоимости на 20-50%).

Развитость рынка. Развитый рынок позволяет более точно оценить сроки и величину дохода от реализации объекта недвижимости. Развитый рынок – минимальный риск (1%), закрытый или неразвитый рынок – максимальный риск (5%).

Наличие спроса. Наличие спроса на сегменте рынка, к которому относится объект недвижимости, увеличивает ликвидность объекта. Отсутствие спроса – максимальный риск (5%), наличие спроса – минимальный риск (1%).

Наличие предложения. Наличие предложения на сегменте рынка, к которому относится объект недвижимости, уменьшает ликвидность объекта. Отсутствие предложений на рынке (отсутствие конкуренции) – минимальный риск (1%). Наличие большого числа предложений аналогичных объектов – максимальный риск (5%).

Таблица 41

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Риск за низкую ликвидность					

Развитость рынка			x		
Наличие спроса			x		
Наличие предложения			x		
Количество наблюдений	0	0	3	0	0
Взвешенная сумма	0	0	9	0	0
Сумма взвешенных факторов	9,00				
Количество факторов	3,00				
Средневзвешенная величина	3,00				

Коэффициент рекапитализации как составная часть коэффициента капитализации, равен фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$R_{\text{возвр}} = R_{\text{дох}} / ((1 + R_{\text{дох}})^n - 1),$$

Где

$R_{\text{дох}}$ - коэффициент дохода на капитал (в данном случае приравнивается к безрисковой ставке)

$R_{\text{дох}} / ((1 + R_{\text{дох}})^n - 1)$ – коэффициент рекапитализации

Коэффициент рекапитализации определяется методом Инвуда, как возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции.

Продолжительность периода отдачи капитала определяется, как оставшийся срок до капитального ремонта (замены) основных конструктивных элементов здания (основные несущие конструкции – стены, перекрытия). В течение этого времени объект недвижимости сможет выполнять свои функции в полном объеме. Срок до капремонта в соответствии с ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Таблица 42

№ п/п	Объект оценки	Ставка дохода на капитал $R_{\text{дох}}$ %	n	Норма возврата на капитал $R_{\text{возвр}}$ %
		%	лет	%
1	Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м	7,62	20	2,20

Расчет ставки капитализации

Таблица 43

Структура нормы дохода на капитал			Фактор фонда возмещения	Ставка капитализации
Безрисковая ставка	Риск инвестирования в объект недвижимости	Низкая ликвидность объектов недвижимости		
%	%	%	%	%
7,62	0,05	3,0	2,20	12,9

Исходные данные и результаты расчета сведены в таблицу.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 44

№ п/п	Характеристика	Единица измерения	Значение для объекта оценки
1	Арендная ставка в месяц	руб./кв. м	97
2	Площадь помещений	кв. м	661,4
3	ПВД в год (1х 2 х 12 мес.)	руб.в год	769 870
4	Недозагрузка	руб.в год	161 673
5	ДВД (3 -4)	руб.в год	608 197
6	Операционные расходы	руб.в год	161 062
7	ЧОД (5-6)	руб.в год	441 135
8	Ставка капитализации	%	12,9
9	Рыночная стоимость (7/8*100)	рублей	3 419 651

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, с учетом прав на занимаемый им участок, составляет:

3 419 651 (Три миллиона четыреста девятнадцать тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных при оценке объекта тремя подходами, производится с использованием метода присвоения весовых коэффициентов экспертным путем.

Цель согласования результатов оценки - дать единую оценку на основе примененных подходов. Для этого количественно выражается надежность отдельных результатов в виде весовых коэффициентов. Итоговая стоимость объекта вычисляется как средневзвешенная величина.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход позволил учесть стоимость права аренды земельного участка, относящегося к зданию, а также стоимость строительства здания.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Для коммерческих объектов этот подход достаточно объективен. Данному подходу присвоен наибольший вес.

3. Доходный подход отражает наибольшую доходность, которую может принести эксплуатация объекта.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 45

№	Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	20	50	30
2	Полнота информации	20	40	40
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	50	45
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	50	45
5	Способность учитывать местоположение	20	40	40
6	Допущения, принятые в расчетах	20	40	40
7	Сумма баллов	90	270	240
8	Удельные весовые показатели, %	15	45	40

Для здания трансформаторной расчет весовых коэффициентов не производился, так как расчет выполнен одним подходом - затратным.

Рыночная стоимость объекта оценки (С) определяется по формуле:

$$C = K1 \times C1 + K2 \times C2 + K3 \times C3,$$

где K1, K2, K3 - весовые коэффициенты, для каждого из подходов; C1, C2, C3 - стоимости, определенные в п. 9,10,11.

Расчет рыночной стоимости двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв.м

Таблица 46

№ п/п	Наименование подхода	Рыночная стоимость объекта с учетом стоимости прав на занимаемый зданием участок, руб.	Весовой показатель	Удельный вес
1	Затратный подход	4 001 790	0,15	600 269
2	Сравнительный подход	3 962 447	0,45	1 783 101
3	Доходный подход	3 419 651	0,4	1 367 860
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			3 751 230

Итоговое значение рыночной стоимости округлено до первой значимой цифры – десятков тысяч рублей, по результатам анализа предлагаемых к продаже объектов в различных источниках информации.

Рыночная стоимость объекта оценки - двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес (местонахождение) объектов: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4, - по состоянию на 07 сентября 2017 года составляет (округленно):

3 750 000 ²⁶ (Три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

²⁶ Операции по реализации имущества или имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.2 ст. 146 НК РФ). Стоимость указана с учетом прав на занимаемый зданием участок (см. п. 13 раздела 4 отчета).

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки - двухэтажного шлакоблочного здания стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м, адрес (местонахождение) объектов: Пермский край, г. Чайковский, ул. Промышленная, д.4, - по состоянию на 07 сентября 2017 года составляет (округленно):

3 750 000 ²⁷ (Три миллиона семьсот пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик ООО "Авангард"



Е.В. Болдырева

²⁷ Операции по реализации имущества или имущественных прав должника, признанного несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (п.2 ст. 146 НК РФ). Стоимость указана с учетом прав на занимаемый зданием участок (см. п. 13 раздела 4 отчета).

14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. с изменениями в действующей редакции.
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
6. Гражданский кодекс РФ, часть I, № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. в действующей редакции.
7. Земельный кодекс РФ, № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции.
8. Налоговый кодекс РФ, часть II, № 117-ФЗ от 05.08.2000 года (в редакции с последними изменениями и дополнениями).
9. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – С.-Пб.: Изд-во "МКС", 2007, с. 101.
10. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – СПб., 1995.
11. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М, 1995.
12. "Оценка рыночной стоимости недвижимости" под редакцией В. Рутгайзера, М, 1998.
13. Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий в развитие ВСН 53-86 (р). – М., 1988.

15.ПРИЛОЖЕНИЯ

№1. Фотоприложение

Двухэтажное шлакоблочное здание стройлаборатории, общая площадь 661,4 кв. м, в том числе основная 416,6 кв. м



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Коммуникации на участке



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



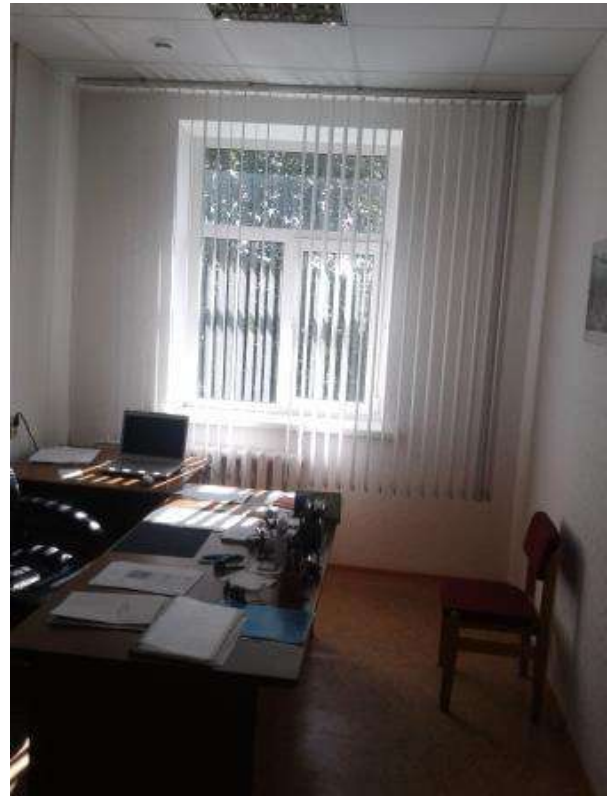
Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Здание и прилегающая территория



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения

№2. Материалы, используемые при расчете

Затратный подход

Данные для расчета:

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2015

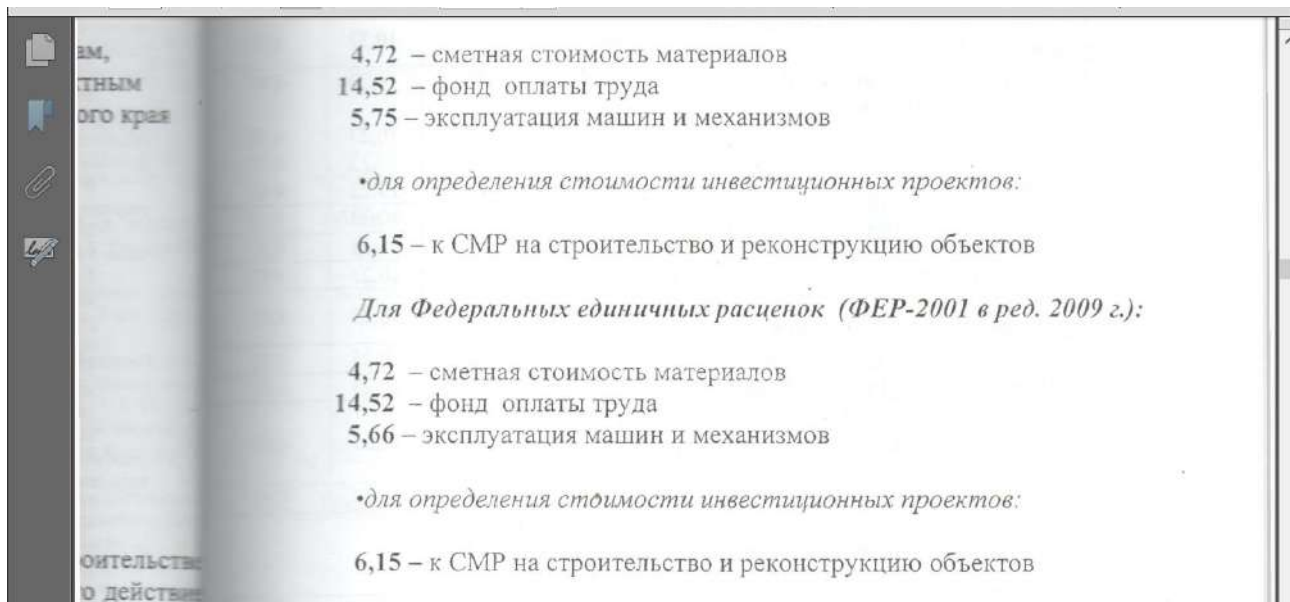
для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2015

ЛАБОРАТОРИИ										Высота, м: 7,75		КС-1																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										КРОВЛЯ — Асбестоцементные листы ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные																							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ															
руПЗ.14.000.0178										2500				Бетон		руб. на 1 м³		6 353															
индекс по данным части		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		КРОВЛЯ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ		ПРОМЕЖ.		ПОЛЫ		ВНУТРЕНН. ОДЕЛКА		ОСОБ. КОСТЯКИ ТОПЛИВ. РУСЛЫ, ПЕЛЛЕТЫ		СТОПЕНЬ, ВЕНТУЛЯЦИЯ ИЛИ ДИФфузия		ВОЗДУШНЫЕ КАНАЛИЗАЦИИ		ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ		СЛАБ. ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧ. СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
руПЗ.14.000.0178		317,68 5,00%		2223,65 35,00%		317,68 5,00%		1016,56 16,00%		190,68 3,00%		444,69 7,00%		381,18 6,00%		381,18 6,00%		63,49 1,00%		762,39 12,00%		101,60 1,60%		76,20 1,20%		63,49 1,00%		12,69 0,20%				6353,17 100,00%	

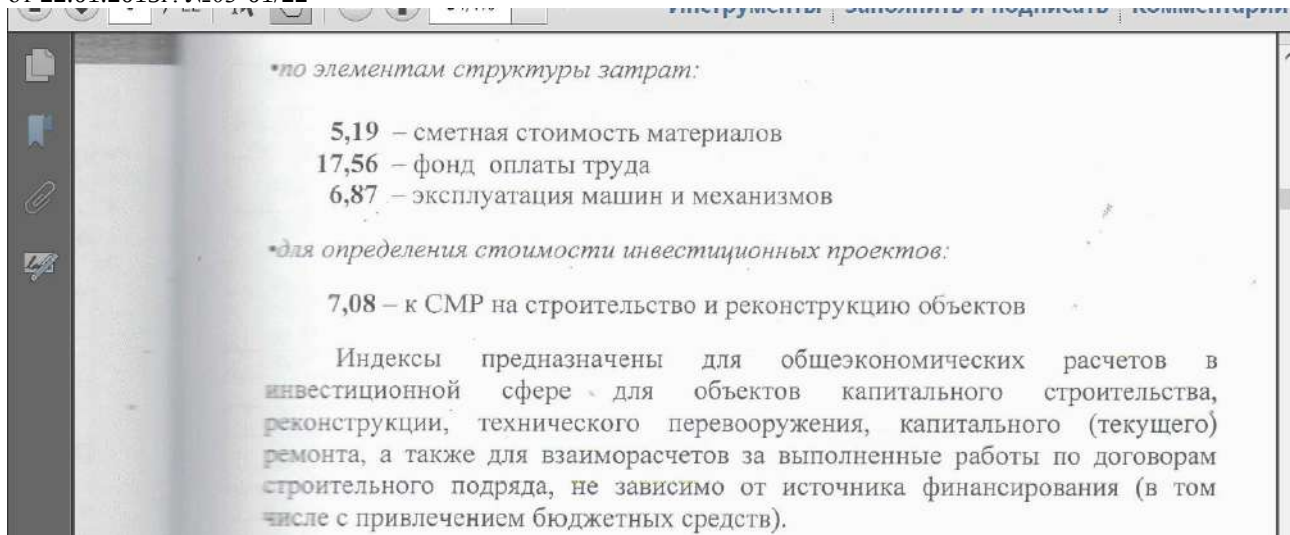
ЛАБОРАТОРИИ										Высота, м: 7,75		КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный / монолитный железобетонный КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Керамическая плитка / линолеум					

702

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеновые ячеистые и сло- истые блоки	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»		древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:							
	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобе- тона	древесины
				в бескарк. системах	в каркасн. системах			
	Класс конструктивных систем							
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	
Северо-Кавказский район								
Республика Адыгея	0,895	0,703	0,756	0,836	0,721	0,756	0,736	0,879
Республика Дагестан	0,832	0,694	0,702	0,836	0,706	0,763	0,735	0,892
Республика Ингушетия	0,760	0,675	0,632	0,843	0,667	0,720	0,689	0,783
Кабардино-Балкарская Республика	0,701	0,652	0,649	0,649	0,661	0,724	0,691	0,785
Карачаево-Черкесская Республика	0,688	0,690	0,572	0,780	0,620	0,697	0,645	0,715
Республика Северная Осетия-Алания	0,637	0,598	0,520	0,748	0,574	0,627	0,603	0,668
Краснодарский край	0,952	0,883	0,959	0,901	0,929	0,968	0,954	0,983
Ставропольский край	0,819	0,783	0,777	0,849	0,786	0,833	0,811	0,871
Ростовская область	0,820	0,810	0,715	1,047	0,781	0,833	0,811	0,850
Уральский район								
Республика Башкортостан	0,799	0,716	0,742	0,716	0,765	0,789	0,806	0,812
Удмуртская Республика	0,929	0,885	0,898	0,925	0,921	0,930	0,937	0,937
Курганская область	0,841	0,794	0,753	0,725	0,780	0,840	0,802	0,887
Оренбургская область	0,877	0,812	0,831	0,837	0,832	0,883	0,851	0,858
Пермский край	0,839	0,818	0,797	0,826	0,827	0,878	0,869	0,852
Свердловская область	0,896	0,827	0,873	0,928	0,878	0,899	0,898	0,909
Челябинская область	0,901	0,878	0,902	0,841	0,894	0,923	0,921	0,884
Западно-Сибирский район								
Республика Алтай	0,729	0,668	0,649	0,817	0,699	0,750	0,711	0,755
Алтайский край	0,767	0,718	0,660	0,811	0,704	0,750	0,731	0,782
Кемеровская область	0,889	0,837	0,850	0,850	0,832	0,895	0,860	0,915



Письмо Саморегулируемой организацией союз "Строителей Урала" об индексе инфляции в строительстве от 22.01.2015г. №03-01/22



Письмо Саморегулируемой организацией союз "Строителей Урала" об индексе инфляции в строительстве от 24.07.2017г. №03-01/1207

Земельные участки

Аналог №1

Все объявления в Чайковском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 40 сот. (промназначения) 4 900 000 ₽

№ 1180373867, размещено 6 сентября в 14:21 192 (+2)

Купить в кредит

8 922 648-89-62

Написать сообщение

Дмитрий
 На Avito с февраля 2017
 Продавец

6 объявлений пользователя

Адрес
 Пермский край, Чайковский, ул
 Промышленная 8 В

★ Участок 40 сот. (промназначения) 4 900 000 ₽ Дмитрий

Площадь: 40 сот.

Адрес: Пермский край, Чайковский, ул Промышленная 8 В

Посмотреть карту

59 : 12 : 000 00 00 : 0498. Земельный участок баз и складов, земли населенных пунктов. Участок ровный, готовить и тратить денежные средства дополнительно не требуется. Находиться за автоцентром ДАФ Возможна продажа и по соткам. Обмен на участок в г. Нижний Новгород. Вся дополнительная информация по телефону. Возможен торг.

https://www.avito.ru/chaykovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_1180373867

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 59:12:0000000:498 Найти

Земельные участки

1. 59:12:0000000:498 **Без изъятий границ**
Пермский край, г Чайковский, ул Промышленная, 8в

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	59:12:0000000:498
Кад. квартал:	59:12:0000000
Статус:	Ранее утленный
Адрес:	Пермский край, г Чайковский, ул Промышленная, 8в
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 176 292,45 руб.
Уточненная площадь:	3 728 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Земельные участки баз и складов
Кадастровый инженер:	-

ИПОТЕКА
ОТ КОМАНДЫ ЗНАТКОВ

Заявка на ипотеку онлайн

ВТБ Банк Москвы. Ставка от 9,5%. Взнос от 10%. Скидки от застройщиков. Онлайн заявка.

Все объявления в Чусовом / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

В каталог Следующее →

★ Участок 3 сот. (промназначения) 300 000 ₽
№ 829977113, размещено 9 августа в 14:52 1672 (+3)

Купить в ипотеку

8 919 467-62-02

Написать сообщение

Продавец
Алексей
На Avito с января 2013
Продавец

★ Участок 3 сот. (промназначения) 300 000 ₽ Алексей 8 919 467-62-02 Написать сообщение



Кадастровый номер 59:11:001***:1** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 3 сот.

Адрес: Пермский край, Чусовой, ул Чернышевского, 12 [Посмотреть карту](#)

Продам участок.

- ровная, отсыпанная площадь 300 кв. м;
- свет по участку;
- вода, отопление рядом.

Если объявление есть, значит ещё актуально.




https://www.avito.ru/chusovoy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_829977113

Все объявления в Чайковском / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения [Назад](#) [Следующее](#) →

★ Участок 18.2 сот. (промназначения) 1 900 000 ₽

№ 1009084012, размещено 11 августа в 11:13 256 (+4) [Купить в ипотеку](#)



8 922 342-60-75

[Написать сообщение](#)

Олег
На Avito с ноября 2013
Агентство

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Олег

Адрес
Пермский край, Чайковский, Промышленная 4/8

★ Участок 18.2 сот. (промназначения) 1 900 000 ₽ Олег 8 922 342-60-75 Написать сообщение



Площадь: 18.2 сот.

Адрес: Пермский край, Чайковский, Промышленная 4/8 [Посмотреть карту](#)

Участок 18 сот на Промышленной 4/8 на против фирмы 'ферум' где метал принимают есть подъезды для загрузки вагонов с двух сторон продам или сдам в аренду с последующим выкупом .Земля в собственности.Цена минимальная торг минимальный



https://www.avito.ru/chaykovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_18.2_sot._promnaznacheniya_1009084012

В ходе телефонных переговоров с риэлторами установлено, что все аналоги на землях населённых пунктов
Аналоги для сравнительного подхода (продажа)

103

★ Помещение свободного назначения, 750 м² 150 000 ₽ в месяц Юрий 8 922 313-53-53 Написать сообщение




Площадь: 750 м²

Адрес: Пермский край, Чайковский, ул Советская, 50 [Посмотреть карту](#)

Аренда площадей в отдельно-стоящем здании ,на первой линии. Основное здание - 250 кв.м плюс 500 кв.м. (выставочный центр , три зала)можно по частям

Все для тепла и уюта по низким ценам

https://www.avito.ru/chaykovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_750_m_900999957

★ Торгово-офисное здание № 940321548, размещено 27 августа в 17:15 796 (+2) 10 000 ₽ в месяц Без залога Купить в ипотеку



8 902 801-69-20

Написать сообщение

Наталья
На Avito с июня 2010
Арендодатель

2 объявления пользователя

Адрес

★ Торгово-офисное здание 10 000 ₽ в месяц Наталья 8 902 801-69-20 Написать сообщение



Площадь: 980 м²

Адрес: Пермский край, Соликамск, ул Транспортная, 29 [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду или продам торгово-офисные площади (любой вид бизнеса) от 15 до 980 м² в отдельно-стоящем здании, с обустроенной территорией и оборудованной автостоянкой. Общая площадь объекта - 980 кв. Площадь первого этажа - 380 м². Объект имеет подъездные асфальтированные пути, оборудованное место для выгрузки/загрузки товара, место для парковки. Напротив здания имеется остановка общественного транспорта. Стоимость аренды от 200 руб/кв.м. Возможность размещения наружной рекламы (баннеры, световые короба).



Лабиринт.ру

Продажа офисов в Перми astraperm.ru/Офисы

https://www.avito.ru/solikamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_zdanie_940321548

Меню Мет Прт Обт Пус Пор Арс Топ Кар Вхс Обт Я вкл Арх Чк cha Обт Ил X

www.moex.com/ru/index/RUGBITR5+/archive/#/from=2017-09-07&till=2017-09-07&sort=TRADEDATE&order=desc

МОСКОВСКАЯ БИРЖА 25 ЛЕТ

Пятница, 08.09.2017 06:53

+7 (495) 232-3363
+7 (495) 363-3232

По тексту Цена бумаги Контракт

Поиск

Нашим клиентам Частным инвесторам Управляющим активами Международным инвесторам Эмитентам English

Об индексах облигаций Последние значения **Архив значений** База расчета Описание и методика Технический анализ

Поиск котировки

Дополнительные индексы Московской Биржи

Индекс государственных облигаций (> 5 лет) — совокупный доход RUGBITR5+

☒ Архив значений по дням
 ☐ Архив значений по месяцам
 Скачать данные в формате:
 [XML](#)
[CSV](#)

с 07.09.2017 по 07.09.2017 Показать

Дата	Значение	Объем, RUB	Капитализация, RUB	Длительность индекса, дней	Доходность индекса, %
07.09.2017	440,99	5 929 075 157,09	1 931 114 454 902,78	2 693	7,62

Copyright © Московская Биржа, 2011 - 2017. Все права на информацию и аналитические материалы, размещенные на настоящем сайте Биржи, защищены в соответствии с российским законодательством. Приходимо при доступе к использованию сайта ознакомиться с Пользовательским соглашением. Воспроизведение, распространение и иное использование информации, размещенной на сайте Биржи, или ее части допускается только с предварительного письменного согласия Биржи.

Рабочий стол 8:54 08.09.2017

<http://www.moex.com/ru/index/RUGBITR5+/archive/#/from=2017-09-07&till=2017-09-07&sort=TRADEDATE&order=desc>